

Bebauungsplan Nr. 48 Ä "Im Winkel"

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 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. 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 (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
1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

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

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 Zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 0,5

GFZ 0,7 Zulässige Geschossflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 0,7

II+D Anzahl der max. zulässigen Geschosse gem. Nutzungsschablone. Dachgeschosse (D) dürfen keine Vollgeschosse sein; hier II+D

OK FFB EG_{max} Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude in Meter über Normalnull (DHHN 2016), gem. Festsetzung in den Bauräumen.

Grenzgaragen bei DH sind höhenversatzfrei in einer Flucht aneinander zu bauen. Als maximal zulässiger Höhenwert (Fertigfußboden in der Garage) gilt der jeweils höhere der aneinander grenzenden Grundstücke.

WH_{max} u. OK FFB Maximale Wandhöhe ab OK FFB EG_{max} in Meter gem. Nutzungsschablone

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung: unterschiedliche OK FFB EG_{max} gem. Festsetzung in den Bauräumen

4 Bauweise

o offene Bauweise

ED Einzel - und Doppelhäuser zulässig

EH nur Reihenhäuser zulässig

H nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

Für Baugrenzen gilt:
Bei den Baugrenzen haben Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen. Dies gilt nicht für die zusätzlich mit einer orangefarbenen Linie gekennzeichneten Baugrenzen. Baugrenzen dürfen nur mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Nr. 8 überschritten werden.

GA / CA Oberirdische Garagen / Carports sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig. Garagen sind gegenüber dem Straßenraum in Richtung der Zufahrt um min. 5,5m, offene Carports um min. 3,0m zurückversetzt anzuordnen
TG Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig.

5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit vorgeschlagener Straßenführung

V Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

R+T Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

6 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche. Es sind ausschließlich autocthone, standortgerechte Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Die Flächen sind mit standortheimischen Bäumen (s. Pflanzliste) oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig. Bauliche Anlagen wie Nebengebäude, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind unzulässig.

zu pflanzender Baum; gemäß Pflanzliste

zu erhaltender Bestandsbaum

zu fällender Bestandsbaum

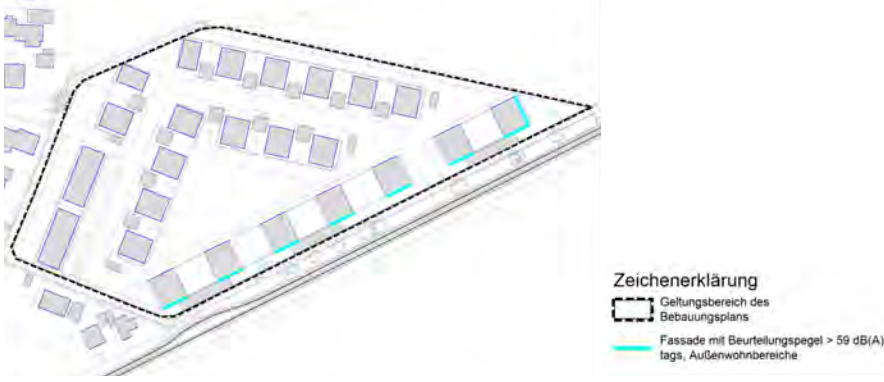
7 Weitere Festsetzungen durch Planzeichen

- Grundwasserwärmepumpen sind unzulässig. Erdwärmesonden mit einer Einbindetiefe < 379,20 m üNN sind unzulässig.
- Oberirdische Heizöltanks >1.000 Liter Fassungsvermögen unterliegen der Prüfpflicht gem. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Gründungstiefen von unterirdischen Bauteilen mit einer Einbindetiefe < 379,20 m üNN sind nur zulässig, wenn nachweislich eine Restmächtigkeit der Deckschichten von mehr als 5,0m zum Malmkarst und ein Mindestabstand von 2,0m über dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann. Geländeauffüllungen und Verfüllung von Erdaufschlüssen sind nur mit dem ursprünglichen Erdaushub oder mit unbelastetem Material zulässig.

8 Textliche Festsetzungen - Immissionsschutz

Maßnahmen zum schalltechnischen Schutz der Außenwohnbereiche an Gebäuden

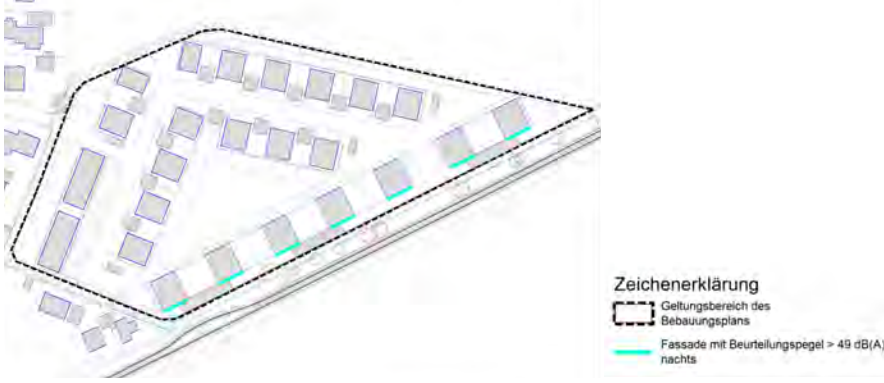
Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig.
Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen:



Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

Maßnahmen zum schalltechnischen Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen:



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schalldämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluft-anlagen vorgesehen wird. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird.

Baulicher Schallschutz:

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Projekt-Nr. 2019 1303, vom Mai 2020 entnommen werden. Soweit die unmittelbar entlang der Kralbergstraße vorgesehene Wohnbebauung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht realisiert ist, sind hilfsweise die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (Rasterlärmkarten) für den Nachweis heranzuziehen.

9 Weitere Festsetzungen durch Text

Je 350 m² privater Bauparzelle ist min. 1 Baum als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

DN <36° Maximal zulässige Dachneigung (kleiner 36°) in Grad. Dachgauben sind nur als untergeordnete Dachaufbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 zulässig.

DN <26° Maximal zulässige Dachneigung (kleiner 26°) in Grad. Dachgauben sind unzulässig.

2 Weitere örtliche Bauvorschriften

1 Stellplätze

Stellplätze sind nach der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zu erstellen und nachzuweisen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

3 Dachgestaltung

Flächige Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

538/10 Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

Vorgeschlagene Parzellierung

Geplante Grundstückseinfahrt

Baufeldnummer

Höhenlinien Bestandsgelände (0,5m - Schritte) und exemplarische Geländehöhenpunkte aus Vermessung

Abgrenzung Wasserschutzgebiet Zone III (Augraben) Ingolstadt (WSG 2210723400177)

geplante Trafostation

Geplante Flächen für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

Sichtdreieck; die gekennzeichneten Flächen sind von sichtbehindernden Bepflanzungen, Zäunen o.ä. dauerhaft freizuhalten

Bemaßung

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume		Büsche und Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Apfel (auch in Sorten)	Mespilus germanica	Echte Mispel
Pyrus pyrastris	Birne (auch in Sorten)	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur		Rosa canina	Hundsrose
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa nitida	Glanzrose
Salix caprea	Sal-Weide	Rosa rubiginosa	Essigrose
Sorbus aria	Mehlbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Sorbus domestica	Speierling	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Tilia cordata	Winterlinde		
Prunus avium	Vogelkirsche		
sowie weitere Obstbäume in Sorten			

3 Weitere Hinweise durch Text

Rodungen von Bäumen und Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar oder ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums unter Begleitung eines Biologen zulässig. Bis spätestens Ende Februar des Erschließungsjahres ist das Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Gaimersheim zu pflügen und mittels Kreisellege plan einzuebnen. Ausgenommen hiervon bleibt der als private bzw. öffentlich festgesetzte Grünstreifen an der Nordgrenze des Grundstücks, welcher zunächst als Brachstreifen zu erhalten ist. Das am Retzgraben geplante Regenrückhaltebecken ist mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung zu begrünen. Pflegemaßnahmen sollen von Beginn bis Ende der Erschließungsmaßnahmen nicht erfolgen.

Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist, sofern kein anderweitiges Versickerungssystem nachgewiesen werden kann, an den kommunalen Regenwasserkanal anzuschließen. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Im gem. Ziff. 7 gekennzeichneten Bereich ist die Verordnung WSG "Am Augraben" (Stadt Ingolstadt vom 21.12.2009) und der Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern zu beachten. Im Weiteren wird im Geltungsbereich auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5m zu Kabeltrassen und Kanälen einzuhalten. Zu messen ist vom Stammmittelpunkt bis zum jeweiligen Seitenrand der Trasse / des Kanals. Im Weiteren ist DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sowie „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird (gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP) bei der Energieversorgung die Verwendung regenerativer Energieerzeuger wie Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

D Verfahrnsvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 09.03.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 09.03.2022 beteiligt.
- Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.03.2022 den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.01.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Gaimersheim, den 17.11.2025

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt

Markt Gaimersheim, den 17.11.2025

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 18.11.2025 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 der Bekanntmachung hingewiesen.

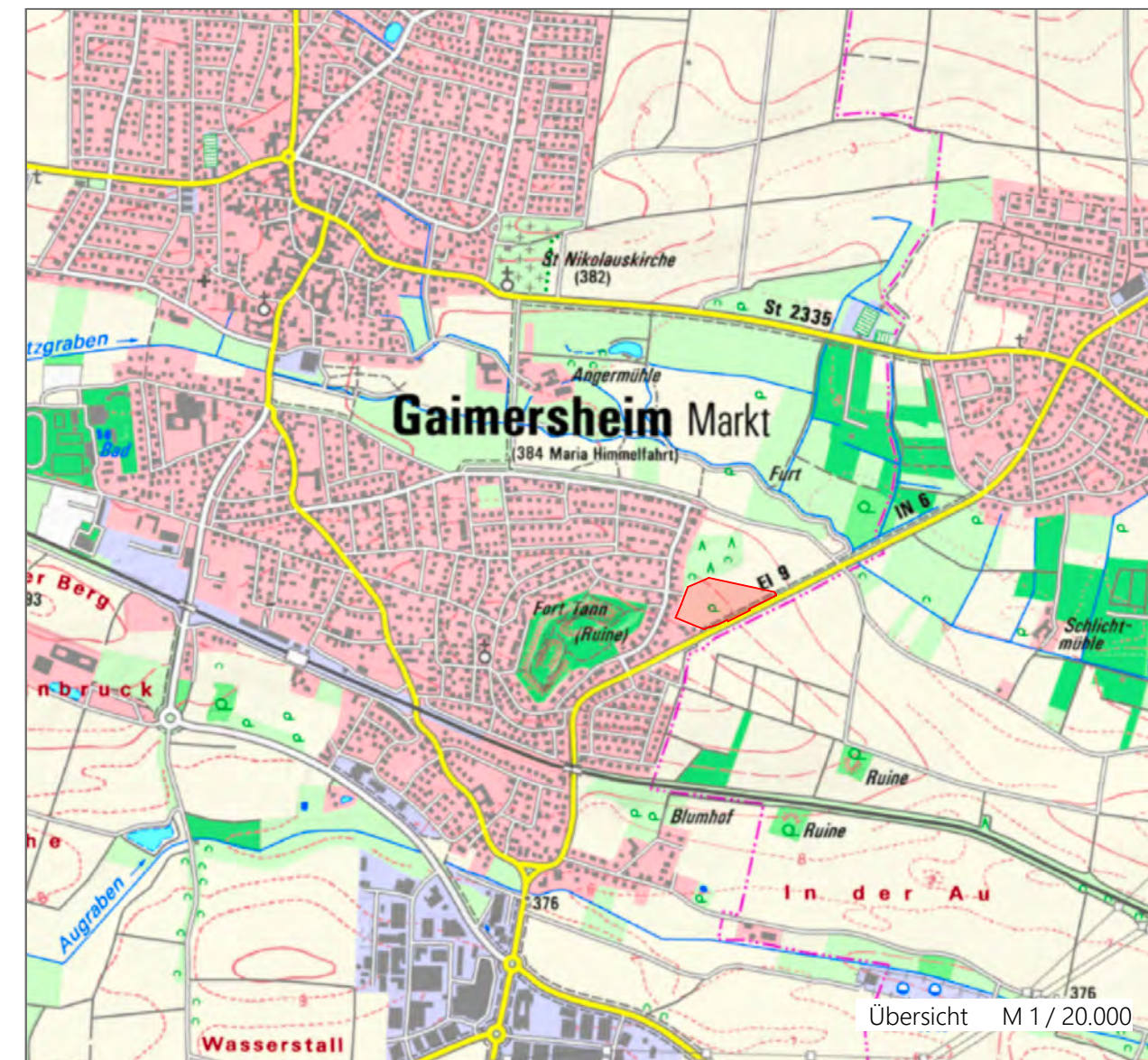
Markt Gaimersheim, den 18.11.2025

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin



Typ I	WA	Typ II	WA	Typ III	WA
ED	o	RH	o	H	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,5	GFZ 0,7	GRZ 0,5	GFZ 1,5
II+D	DN <36°	II+D	DN <36°	III	DN <26°
OK FFB EG _{max} s. Plan	WH _{max} 6,0m ü. OK FFB	OK FFB EG _{max} s. Plan	WH _{max} 6,5m ü. OK FFB	OK FFB EG _{max} s. Plan	WH _{max} 9,0m ü. OK FFB

Planzeichnung



Markt Gaimersheim

Bebauungsplan Nr. 48 Ä "Im Winkel"

Planzeichnung M 1/750

raumsequenz	Datum	18.11.2025
donauststraße 38 87700 memmingen t. +49 831 96 22 30 4 www.raumsequenz.de	Plan / Index	g01
	Bearbeitet	sh.
	Projekt	GA01_19
	Grundlage	Vermessung 25.09.18