

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348), 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2012-18), zuletzt geändert durch die 1.6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 73), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3760) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Flächennutzungspläne (Flächennutzungspläne) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 96, 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

WA01 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 Treppenzräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht der Geschosfläche zuzurechnen.

FOK EGmax Bestand / Neu) Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss im Bestand (FOK EGmax Bestand / Neu).

Bei unbebauten Grundstücken darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EGmax Neu) max. 0,5m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Bestandsstraße an der 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.

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

FHmax 11,5 m 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 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

Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

Baugrenzen: Untergordnete 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, 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 l/m durch mindestens 6 l/m 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 mindestens 1,25 m breiten zu begründenden Grundstücksstellen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumreihen oder Baumgräben zu überstreuen (siehe Hinweise Pflanzeneinführungen). 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

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.

Fläche 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 Gehölen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Aufgestandene Dachanlagen sind unter folgende Voraussetzungen zulässig: 1. bei flachen, bzw. bis 20° geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 30° der Anlage gegenüber der Horizontalen 2. bei Dachneigungen über 20° bis max. 10° der Anlage gegenüber der geneigten Dachfläche.

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 Abflussbewert = oder gleich 0,7 auszuführen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus diesen Anlagen in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 0,2 m Dicke zu überdecken. Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m müssen bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) nicht mit angerechnet werden.

Einfriedigungen und Hecken

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlattenzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit min. 10 cm Bodenabstand 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 gedrosselt in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser ist nicht zulässig.

Abgrabungen und Anschnittungen

Abgrabungen, Anschnittungen und Geländemodellierungen sind nur zulässig, sofern sie für die Angleichung von Geländeverstärkungen (z.B. bei benachbarten Grundstücken) sowie zur Anbösung 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 Beseitigung von notwendigen Aufenthaltsräumen in Untergeschossen erforderlich sind.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

Flurstücksgrenze und -nummer Gewässer, Bestand Gebäude / Nebengebäude, Bestand Bushaltestelle, Bestand Bemaßung in Meter Bodendenkmal mit Nummer; hier D-1-7134-0179 Bahngleise

2 Pflanzempfehlungen

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

Bäume (außer Obstbäume): Feldahorn Burgenhorn Spitzahorn Bergahorn Ess-Kastanie Hanbuche Zweigflügler Weidorn Eingriffeliger Weidorn Walnuss Holz-Äpfel Stain-Weichsel Vogelkirsche Traubenkirsche Wild-Birne Traubeneiche Stieleiche Kreuzdorn Silberweide Weißweide Grau-Weide Purpur-Weide Gewöhnliche Mehlebere Echte Eberesche Winterlinde Feldulme Sträucher: Feldahorn Berberitze Hainbuche Kornelkirsche Roter Hartriegel	Acer campestre Acer monspessulanum Acer platanoides Acer pseudoplatanus Castanea sativa Carpinus betulus Crataegus laevigata Crataegus monogyna Juglans regia Malus sylvestris Prunus mahaleb Prunus avium Prunus padus Pyrus pyrastra Quercus petraea Quercus robur Rhamnus cathartica Salix alba Salix caprea Salix caprea Salix purpurea Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus minor Acer campestre Berberis vulgaris Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea	Hasel Besen-Ginster Faulbaum Deutscher Ginster Gewöhnliche Stechpalme Liguster Rote Heckenkirsche Echte Mispel Schlehe Alpen-Johannisbeere Feld-Rose Kriechende Rose Hundsrose Hecken-Rose Blaugüne Rose Essig-Rose Zimt-Rose Raubblättrige Rose Kleinblütige Rose Falsch Filz-Rose Weinrose Bibernel-Rose Fitz-Rose Orchsen-Weide Salix caprea Purpur-Weide Korb-Weide Schwarzer Holunder Traubenhunder Eibe Wollighe Schneeball Wasser-Schneeball	Corylus avellana Cytisus scoparius Frangula alnus Genista germanica Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Ribes alpinum Rosa agrestis Rosa arvensis Rosa canina Rosa corymbifera Rosa dumalis Rosa gallica Rosa majalis Rosa marginata Rosa micrantha Rosa pseudocabriscula Rosa rubiginosa Rosa spinosissima Rosa tomentosa Salix aurita Salix caprea Salix purpurea Salix viminalis Sambucus nigra Sambucus racemosa Taxus baccata Viburnum lantana Viburnum opulus
--	---	--	---

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

Feldahorn Burgenhorn Spitzahorn 'Allershausen' Spitzahorn 'Cleveland' Purpur-Erle Hainbuche Suldricher Zürgelbaum Baumhasel Lederblättriger Weidorn Blumenesche Hogelbuche Ahornblättrige Platane Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' Zerleiche Ungarische Eiche Traubeneiche Mehlebere 'Magnifica' Thüringische Säulenmehlebere Siberische 'Brabant' Stadt-Ulm	Acer campestre Acer monspessulanum Acer platanoides 'Allershausen' Acer platanoides 'Cleveland' Alnus x spaethii Carpinus betulus Celtis australis Corylus colurna Crataegus x lavallei 'Caniereri' Fraxinus ornus Ostrya carpinifolia Platanus x acerfolia (x hispanica) Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Quercus cerris Quercus frainetto Quercus petraea Sorbus aria 'Magnifica' Sorbus x thuringica 'Fastigiata' Tilia tomentosa 'Brabant' Ulmus x hybr. 'Lobel'
---	---

3 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 Baugbiet zu verbleiben und ist dort weiter zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz

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

Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der FlNr.: 902/4; 1050; 1050/2; 1021/6; 1021/5; 902/1 - /-3; 904/1; 904; 904/4; 905/3; 907/4; 907; 908/2; 905/6; 909/7; 910/6 und 910/13, Gmkg. Gaimersheim ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In allen weiteren Teilbereichen verweisen wir auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Feuerschutz

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 verträglicher 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 Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder der 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.

Bestandsleitungen

Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Bestandsleitungen zu beachten.

Kabeltrassen

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das 'Merklblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen' und die 'Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen' der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

Die Schutzzonenbereiche von Niederspannungsfreileitungen sind einzuhalten. Diese betragen in der Regel beidseits jeweils 8 m zur Leitungssache.

Bahnanlagen

Die Eigentümer der Fl.Nr.: 1006/10; 1006/37; 1006/36; 1006/35 und 1006/34, jeweils Gemarkung Gaimersheim, sollen im Falle einer Planungsabsicht die etwaige erforderliche Freistellung von Bahnbedarfszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) eigenverantwortlich prüfen und - wenn erforderlich - bei der zuständigen Fachstelle beantragen.

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung am 18.01.2023 den Bebauungsplan Nr. 73 "Zwischen Gabelsbergerstraße und Bahnlinie" im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2025 bis 05.12.2025 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 beteiligt.
- Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2026 als Satzung beschlossen.

Markt Gaimersheim, den 02.04.2026

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt

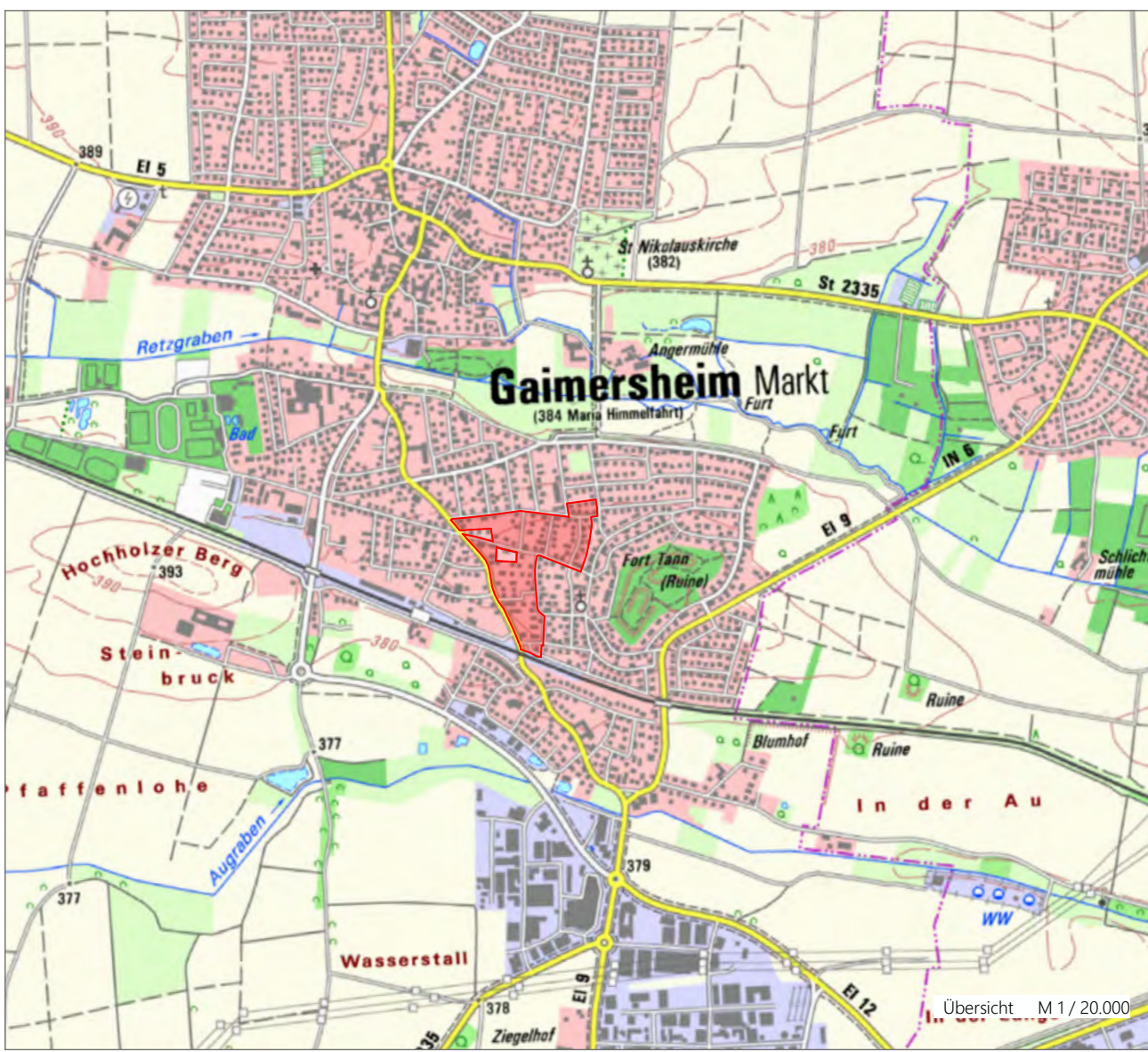
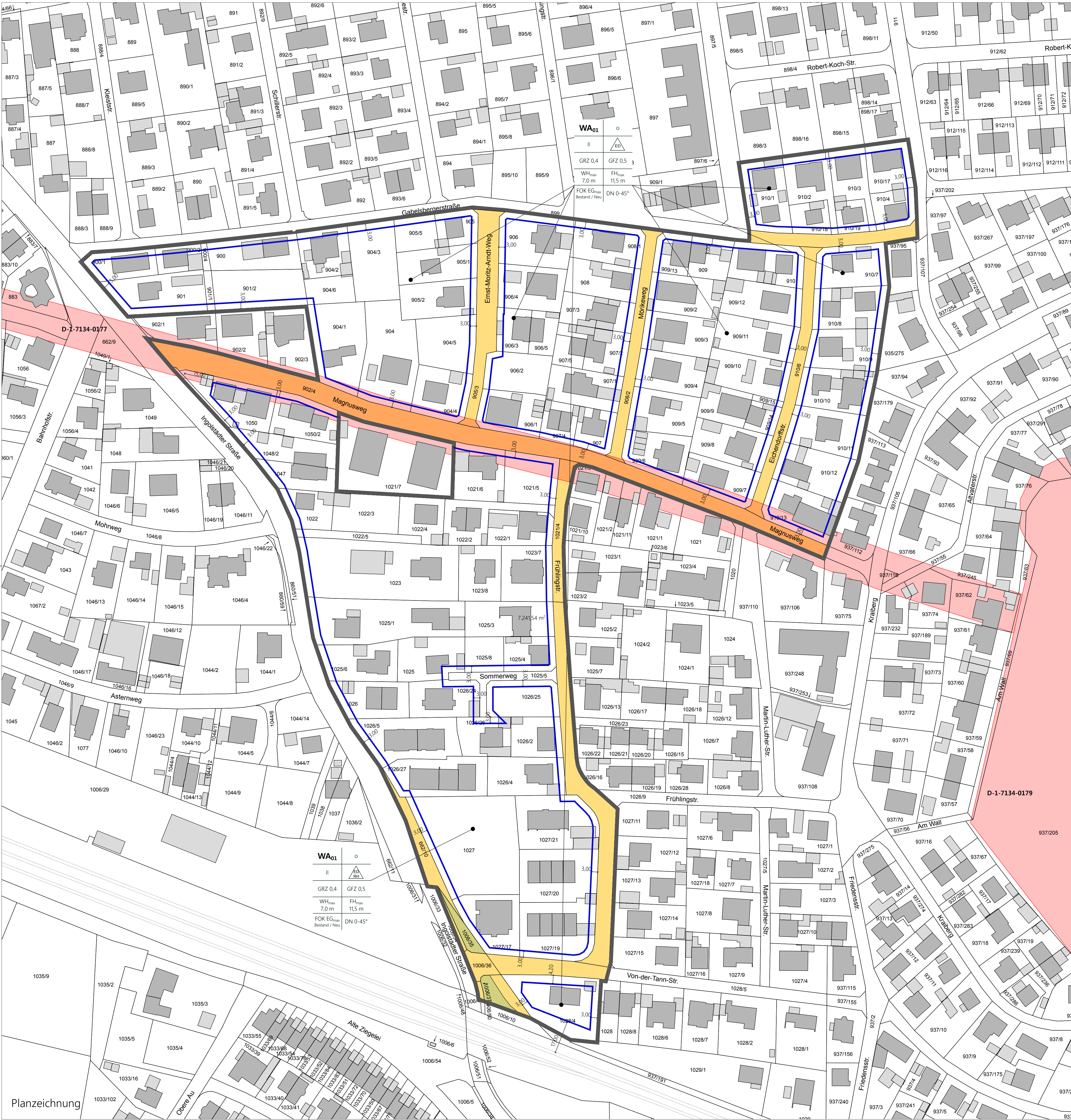
Markt Gaimersheim, den 02.04.2026

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.04.2026 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 02.04.2026

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin



Markt Gaimersheim

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

M 1/1000