

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

Der Markt Gaimersheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (BGBl. I S. 78; Baupl. 2020 I-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. 388, BayB. 2152 I-1), zuletzt geändert durch das 6. des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75), 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 Ausweisung der Baugrenze und die Darstellung der Planstücke (PlanZ 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 Art der baulichen Nutzung

- WA₀₁ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- WA₀₂ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 & 5 BauNVO sind unzulässig.
- WA₀₃ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 & 5 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,5 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 0,5

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 2 Vollgeschosse. Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenanlage und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht der Geschossfläche zuzurechnen.

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 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

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.

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

5 Verkehrsflächen

bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Planungsgebiet auf Privatgrundstücken
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 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:

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

Beschränkung von Stellplätzen 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 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 überdeckte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenplaster, Schotterstein 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 einen mindestens 1,25 m breiten zu begründenden Grundstückstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgraben zu überstellen (siehe Hinweise Pflanzempfehlungen). 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 geeigneten 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° nach 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
Aufgeständerte 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. 30° 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 der Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und auf den Grundstücken nachzuweisen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind inkl. Unterbau versickerungsfähig mit Abflussober- 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 Holzlatenzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit min. 10 cm Bodenabstand zulässig. Entlang der straßenreihigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.
Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind zulässig.
Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedigungen als Maßnahme des nachweislich erforderlichen aktiven Schutzes 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.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

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

2 Pflanzempfehlungen

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

Bäume (außer Obstbäume): Feldahorn Burgenerahorn Spitzahorn Bergahorn Ess-Kastanie Hainbuche Zweigriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Walnus Holz-Agel Stein-Wechsel Vogelkirsche Traubenkirsche Wild-Birne Traubeneiche Stieleiche Krausnuss Silberweide Salweide Grau-Weide Purpur-Weide Gewöhnliche Mehlbeere Echte Ebenesche Winterlinde Feldulme	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 iostrata Quercus petraea Quercus robur Rhamnus cathartica Salix alba Salix caprea Salix cinerea Salix purpurea Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus minor	Hazel Besen-Ginster Faulbaum Deutscher Ginster Gewöhnliche Stachelpalme Liguster Rote Hackenkirche Echte Niespel Schlehe Alpen-Johannisbeere Feld-Rose Kriechende Rose Hundrose Hecken-Rose Blaugrüne Rose Essig-Rose Zimt-Rose Raubblättrige Rose Kleinblütige Rose Falsch Fizz-Rose Weinrose Bibernell-Rose Fizz-Rose Orchideen-Weide Salweide Purpur-Weide Korn-Weide Schwarzer Holunder Traubenholunder Eibe Wolliger 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 margratta Rosa micrantha Rosa pseudosabzrubra Rosa rugosissima Rosa spinosissima Rosa tomentosa Salix aurita Salix caprea Salix purpurea Sambucus nigra Sambucus racemosa Taxus baccata Viburnum lantana Viburnum opulus
--	---	---	--

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

Feldahorn Burgenerahorn Spitzahorn 'Allershausen' Spitzahorn 'Cleveland' Purpur-Eiche Hainbuche Südlicher Zürgelbaum Baumhasel Lederblättriger Weißdorn Blumenesche Hagelbuche Ahornblättrige Platane Traubenkirsche Schloss Tiefurt Ziereneiche Ungarische Eiche Traubeneiche Mehlbere 'Magnifica' Thüringische Skalmehlbere Silberlinde 'Brabant' Stadt-Ulme	Acer campestre Acer monspessulanum Acer platanoides 'Allershausen' Acer platanoides 'Cleveland' Alnus x spathulifolia Carpinus betulus Celtis australis Corylus columa Crataegus x laevifolia 'Carmel' Fraxinus ornus Ostrya carpinifolia Platanus x acerifolia (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

Allstatten 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.

Artenschutz
Grundstück sind bei Arbeiten im Pflanzgebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote). Bei der Bauleistungsplanung, Gebäudebau und Gefährdungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodendenkmäler
Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Bereich der o.g. Bodendenkmäler, sowie südlich der Altenerstraße bzw. östlich der Friedenstrasse und nördlich der Von-der-Tann-Straße ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalbehörde zu beantragen ist. In allen weiteren Teilbereichen verweisen wir auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Feuerwehr
Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DWG-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DWG-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 Weiterverwertung 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 Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmungen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonalität aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 50 Hz ausreichend schalldämmend aufweisen.

Bestandsleistungen
Bei sämtlichen Baumaßnahmen im Pflanzgebiet sind die Bestandsleistungen zu beachten.

Kabelstrassen
Die Trenn- und Weiterverwertung verbauter Materialien beim künftigen Rückbau besonders beachtet werden. Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien auf den Dachflächen zu installieren.

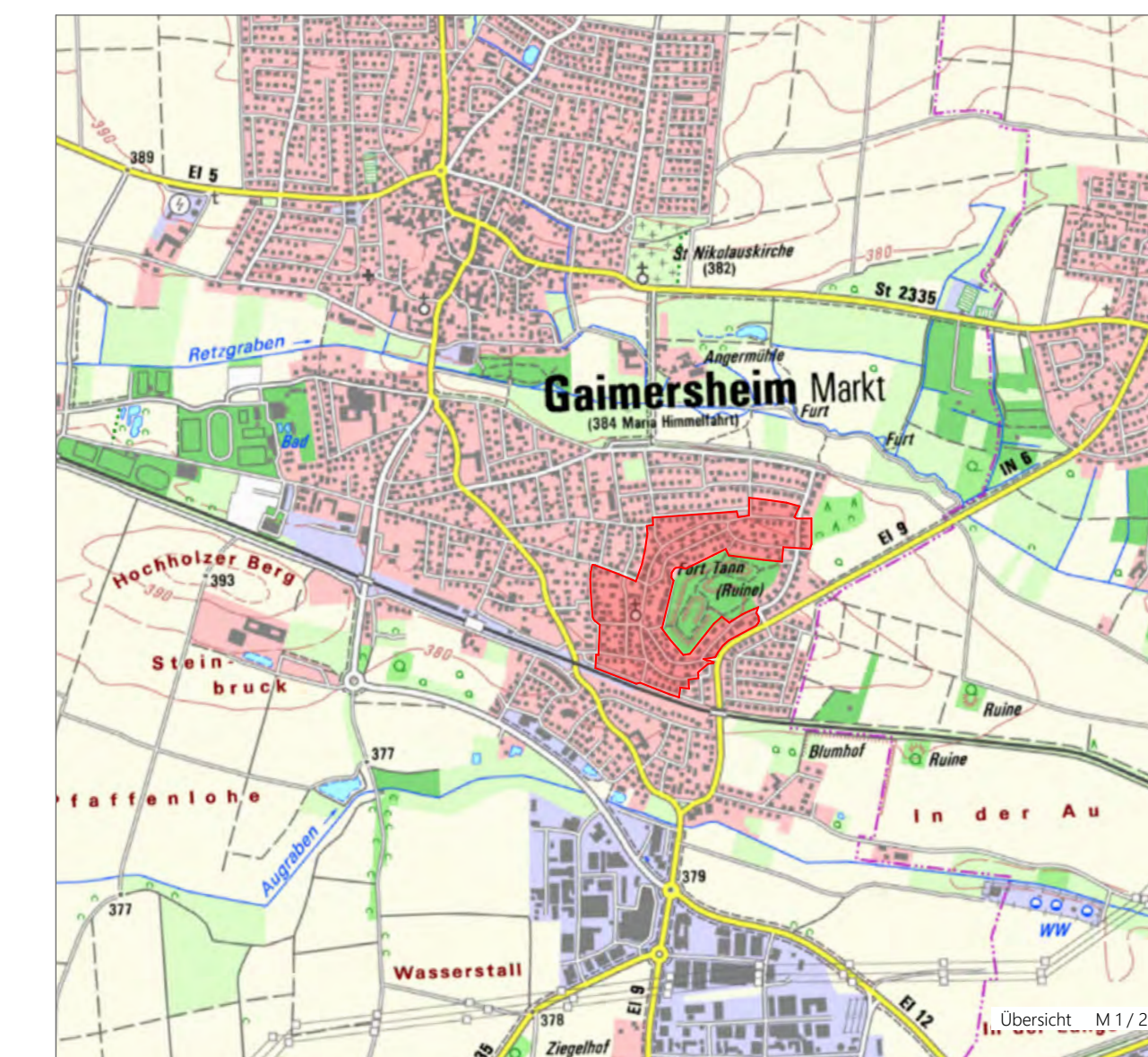
Das "Marktbild zum Schutz der Verteilungsanlagen" und die "Sicherheitsanweisung für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk-Netz GmbH sind zu beachten.

Die Schutzzonebereiche von Niederspannungsfreileitungen sind einzuhalten. Diese betragen in der Regel mindestens jeweils 8 m zur Leitungsschneise.

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung am 18.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 74 "Am Kraiberg" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.03.2025 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 ausgestellt.
- 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 18.03.2025 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
5. Ausgefertigt
- Markt Gaimersheim, den 02.04.2026
- Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 02.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist 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 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 25 und 25a BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Markt Gaimersheim, den 02.04.2026
- Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin



Markt Gaimersheim

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Kraiberg" nach § 13a BauGB

M 1/1000

raumsequenz	Datum	18.03.2026
donatshaus 30	Plan / Index	
87700 neuvergeben	Bearbeiter	sh
+49 831 96 22 30 4	Projekt	GAS2
www.raumsequenz.de	Grundlage	DPZ/Vermessung 19/25