

Bebauungsplan Nr.51
"Kraiberg-Ost Erweiterung"
Markt Gaimersheim

Gesamtfläche = 4914,6 qm
Bauwand = 34702,5 qm
Straßenfläche = 2193,3 qm
Verkehrsfläche = 8062,2 qm



Zeichenerklärung :

a) Planzeichen – Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 bis 3 der BAUNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BAUNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 / 9 Abs. 1 des BauGB und § 16 / 17 der BAUNVO)
Zahl der Vollgeschosse
E+DG=II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (das Dachgeschoss darf ein Vollgeschosß sein)
oder
E+1+DG=II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (das Dachgeschoss darf kein Vollgeschosß sein)
0,40 Grundflächenzahl max. 0,40
0,50 Geschosflächenzahl max. 0,50
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 des BauGB und §§ 22 und 23 der BAUNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze
35°-45° Dachneigung E + DG
25°-35° Dachneigung E + 1 + DG
4. Verkehrsflächen (Paragraph 9 Abs. 1 des BauGB)
Strassenverkehrsflächen
öffentlicher Weg, Feldzufahrt
Gehweg
5. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Verfahren (§ 9 Abs. 5 des BauGB)
öffentliche Grünfläche, Bepflanzung mit einheimischen Bepflanzung lt. Satzung
öffentlicher Spielplatz, Bepflanzung lt. Satzung
Sandspielplatz
Spielgeräte
zu pflanzende Bäume
zu pflanzende Sträucher

b) Planzeichen – Hinweise

- Flurstücksgrenze bestehende Flurstücksgrenze entfernen
- Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen vorläufige Spannmaße (m)
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude (bereits vorhanden)
- Nebengebäude (bereits vorhanden)
- Fläche für Gemeindebedarf / Container Fläche für Gas-Regler-Station
- Wall

c) Text – Festsetzungen

Satzung des Marktes G A I M E R S H E I M, Ldkrs. Eichstätt
für den Bebauungsplan Nr. 51
"Kraiberg-Ost Erweiterung"
1.Fertigung vom 25.11.1998

Der Markt GAIMERSHEIM erläßt aufgrund des §§2 Abs.1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art.23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.9 Abs.1 bis 4 in Verbindung mit Art.7 Abs.1 Satz 1 der Bayer-Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S.32), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne vom 08.12.1996 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes
Für das Baugebiet des Bebauungsplanes "Kraiberg-Ost Erweiterung" Gaimersheim gilt die vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar Renner, Schwojerstr.18 b, 81249 München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, 1. Fertigung vom 25.11.1998, die zusammen mit den Richtlinien zur Ausarbeitung der BauVO den Bebauungsplan bildet. Die Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit diese keine Hinweise sind.

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BuNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,40 , die Geschosflächenzahl (GFZ) auf max. 0,50 festgesetzt.
- 2) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschoszahlen, sind im gesamten Baugebiet werden nur max. 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 3) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind bei der Berechnung der Geschosfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauVO).
- 4) Die Vorschriften der BauVO über Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
- 5) Nebenanlagen:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
In der Baugebiet dürfen sich auch noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6) Kriechsteige:
Bei E + 1 + DG bis max. 85 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Schnittpunkt Wand / Dachhaut, außen zugelassen ;
bei E + DG max. 1,10 m, 1,10 m über Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut gemäß Art. 6 Abs. 2 BauBO.
- 7) Dachgauben werden ab einer Dachneigung von 30° zugelassen.
- 8) Im gesamten Baugebiet werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen, auch bei NG und GK.
- 9) Die OK Erdgeschossboden darf hangseitig im Mittel max. 35 cm über natürlichem Gelände oder OK Straßenhöhe liegen
- 10) Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung, der Höhe, Dachgaubenart, Dachdeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

- § 4 Schallschutzmaßnahmen
1) In den Bauparzellen Nr. 1 bis 8 sind Fenster von Schlafräumen, an der freien Ost- und Südseite der Häuser, in der Schallschutzklasse 3 (Rw=35-39 dB) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen. Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Norden oder Westen belüftet werden.
- 2) In den Bauparzellen 44 bis 51 sind Fenster von Schlafräumen an der freien Südseite und an der Kreisstraße E9 zugewandten Seite in der Schallschutzklasse 3 (Rw=35-39) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen. Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Norden oder Osten her belüftet werden.
- 3) In den Bauparzellen 11 und 16 sind Fenster von Schlafräumen an der der Kreisstraße E9 zugewandten Seite in der Schallschutzklasse 3 (Rw=35-39 dB) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen. Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Süden oder Westen her belüftet werden.
- 4) Das Schalldämmmaß der Dachraumaußenflächen bei einem ausgebauten Dachgeschoss muß mindestens Rw = 35 dB betragen.

§ 5 Garagen

- 1) Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach den Vorschriften der BauBO zulässig.
- 2) Zusammengebaute Nachbargaragen sind in Dachform, Dachneigung und Bauart aufeinander abzustimmen.
Einzelgaragen dürfen gabelseitig oder beide traufseitig.
- 3) Eine Abschleppung des Daches zur Grenze ist nur dann zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß der Grundstücksnachbar nicht anbaut.
- 4) Die Garagenlänge einschließlich der Nebengebäude beim Grenzsanbau wird auf max. 8,0 m Länge festgesetzt.
- 5) Für jede Wohnungseinheit muß ein Stellplatz bzw. eine Garage hergestellt werden. Bei mehr als drei Wohnungen müssen für die jeweils folgenden Wohnungseinheiten mindestens zwei Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge hergestellt werden.
- 6) Der Abstand des Garagenvorplatzes (Stauraum) zur Straße muß mindestens 5 m betragen.

§ 6 Einfriedungen

- 1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich Sockel (höchstens 0,25 m) über Straßenerkante zugelassen.
- 2) Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

§ 7 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen (Sichtdreiecke) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet oder Pflanzungen angelegt werden, ausgenommen sind Zäune oder Anpflanzungen, wenn sie eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sichtdreiecke sind als solche zu kennzeichnen. Gleiches gilt auch insbesondere für Stellplätze sowie für Aufschüttungen, Holzlegen, Stapeln, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.

§ 8 Grünordnung

- 1) Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Planzensqualität	Bäume	Hochstamm	2x	18 – 20 cm
	Sträucher	Stammdurch	2x	60 – 100 cm
Bäume :	Acer platanoides	Feldahorn		
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn		
	Carpinus betulus	Hainbuche		
	Fraxinus excelsior	Esche		
	Fagus sylvatica	Robuche		
	Juglans regia	Walnuß		
	Malus communis	Wildapfel		
	Prunus avium	Vogelkirchse		
	Pyrus communis	Wildbirne		
	Quercus robur	Stieleiche		
	Quercus petraea	Traubeneiche		
	Sorbus aria	Mehlbeere		
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
	Tilia cordata	Winterlinde		
	Ulmus mos	Hornluß		
Sträucher:	Cornus mas	Roter Hartriegel		
	Corylus avellana	Hasel		
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Kreuzdorn		
	Eunymnus europaeus	Prachenviburnum		
	Ligustrum vulgare	Liguster		
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		
	Prunus spinosa	Schlehendorn		
	Rosa arvensis			
	Rosa canina	Hundrose		
	Rosa rubiginosa	Schottische Heckenrose		
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn		
	Sambucus nigra	Wulstiger Schneeball		
	Viburnum lantana			

Private Grünflächen:

- 2) Auf je 300 qm Fläche einer Parzelle müssen aus landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zwei Bäume bodenständiger Art oder drei Obstbäume gepflanzt werden. Mindestens 10 % der Grundstücksfläche müssen als Grünfläche erhalten bleiben.
- 3) Die Ortsrandeingerührung hat mit heimischen Laubbäumen, Bäumen (ca. 30 %) und Sträuchern zwingend innerhalb von fünf Jahren nach Bezug des Gebäudes zu erfolgen.
- 4) Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbäume, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplanes geltenden Pflanzliste, zu verwenden.

d) Text – Hinweise

§ 9 Stromversorgung

- 1) Für die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der Isar-Amper-Werke (AM) sind die Zufuhrfundamente und Sockel auszubetonieren (nach Angabe der AM).
- 2) Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen- oder wegseitig mit der Zufuflucht (auf Privatgrund) bündig gesetzt werden.
- 3) Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der straßenseitig zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen.

§ 10 Entwässerung

- 1) Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen.
Zwischenleitungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.
- 2) Dachentwässerung und Oberflächenentwässerung (Garagenvorplatz und andere befestigte Flächen) dürfen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, nur freitragend über ein Mäulen- Rigolenstrichsystem auf dem eigenen Grundstück versickern. Die Einleitung über Sickerschächte ist nicht zulässig. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten wird aus hydrologischen Gründen eine Versickerung nicht empfohlen.
- 3) Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen, Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, daß keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
- 4) Tag- und sonstige Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.
- 5) Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 6) Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserüberhöhung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 7) Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.
Abwasserleitungen sind über der Bodenplatte, aus Gründen der Dichtigkeit und Zuverlässigkeit, zu verlegen.

§ 11 Altlastenverdachtsflächen

Sollte im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein Altlastenverdachtsgebiet festgestellt werden, sind die Altlastenverdachtsflächen zu untersuchen, und diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

§ 12 Meldepflicht

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für die Erdarbeiten im Bebauungsgebiet wird die Erlaubnis nach Art. 7 DSchG beantragt.

§ 13 Verfahrensvermerk

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.98, die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt des Marktes Gaimersheim durch Anschlag an allen Gemeinderäte bekanntgegeben.

Gaimersheim, den 25.11.1998
Knappe
1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Beratung für den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 15.11.98 hat am 15.11.98 stattgefunden. Gaimersheim, den 25.11.98

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15.11.98 hat am 15.11.98 stattgefunden. Gaimersheim, den 25.11.98

4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.11.98, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 25.11.98 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gaimersheim, den 25.11.98

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 15.11.98, bis 15.11.98 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 15.11.98, an allen Gemeinderäten mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist eingereicht werden können, bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt des Marktes Gaimersheim bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist am 15.11.98, 1. BauGB wurden von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Gaimersheim, den 25.11.98

6. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung vom 15.11.98 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Gaimersheim, den 25.11.98

8. Der Bebauungsplan Nr.51 für das Baugebiet "Kraiberg-Ost Erweiterung" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 15.11.98, bis 15.11.98 öffentlich ausgestellt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Gaimersheim zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 10 Abs. 3 BauGB). Gaimersheim, den 25.11.98

Planfertiger:
München, den 15.11.98

Markt Gaimersheim, den 25.11.98
INGENIEURBÜRO RENNER
Schwojerstr. 18b
81249 München
Tel. 089/864934-0 Fax. -28
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr.51
Markt Gaimersheim
Ldkrs. Eichstätt

"Kraiberg-Ost Erweiterung"
Gaimersheim

M = 1:1000

1. Fassung vom 25.11.1998
geändert: 27.1.99
geändert: 15.4.99