

Bebauungsplan Nr. 6 Ä II
"UNTERE ZIEGELEI"

Der Markt Gaimersheim erlässt aufgrund

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2014), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 190) und der Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 29. Februar 2011 (GVBl. S. 92, BayRS 791-I-V), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48) diese Bebauungsplanänderung als Zustimmung
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 29. Februar 2011 (GVBl. S. 92, BayRS 791-I-V), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

- 1. **Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. **Art der baulichen Nutzung**
WA
Allgemeines Wohngebiet, Zulässig sind reine Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 BaunVO aufgeführten Anlagen
- 3. **Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Die Grundflächenzahl GRZ wird auf max. 0,4 festgesetzt.
0,5 Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf max. 0,5 festgesetzt.

Für das gesamte Gebiet gilt:

E + D = max. II
E + 1 + D = max. II

B: Festsetzungen durch Text

- 1. **Gärten / Stellplätze**
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.
- 2. **Dächer**
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet gelten:
E + D = max. II
E + 1 + D = max. II
Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45°
Dächer mit einer Neigung von 0° bis 35°

Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Grundach bzw. Dachkies zulässig.

- 3. **Grundwasserschutz**
Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung zuzuführen oder zu versickern.

- 4. **Immissionsschutz**
In dem vorliegenden Bericht "Bearbeitung für Schallimmissionsschutz und Schallschutz der Außenbauteile" (Bericht 4917.41 von IBN) wurden die einwirkenden Geräuschmissionen, ausgehend von der Bahnstrecke Ingolstadt-Eltensheim, rechnerisch ermittelt und unter Abschnitt 6 dieser Bearbeitung angegeben.
Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die in Abschnitt 7 der Bearbeitung der Außenbauteile sowie die ermittelten Pegelwerte sind bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Für sämtliche Flurnummern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in jedem Fall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutzwirkungs nach DIN 4109 (11/1999) "Schallschutz im Hochbau" zu erstellen. Die Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel bei den Fassaden der geplanten Wohnungen, eingehalten sind.

D: Hinweise durch Text

Entwässerung
Hausdrainagen dürfen nicht im Abwasserkanal angeschlossen werden.
Fremde vom Abwasserkanalsystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Einzelanlagengebieten ist anzureihen. Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf wieder vorflutfähig herzustellen.
Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.
Niederschlagswasser darf nicht über belastete Bodenbereiche versickert werden.
Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Baumplanpflanzung
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der Bayernwerk AG, sowie der Kanäle der Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammhöhe zu Kabeltrasse.

Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.
Hinsichtlich planter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

Pflege unbebauter Grundstücke
Die unbebauten Baugrundstücke sind mindestens einmal jährlich zu mähen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodenmineralien und -schichten, die als Grundwasserleiter oder zur gewinnvollen Nutzung vorgesehen sind, sind zu erhalten. Die Oberflächen des Bodens sind vorzubesorgen, sind Mähen bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begründen.

Bei Erdarbeiten auf den Grundstücken Flurnummer 1032/67 und 1032/68 sind zusätzliche Vorgaben zu beachten. Diese sind im Gutachten des Büros KD GEO vom 30.07.2019 dargelegt und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 13 beschrieben.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) soll auf die vermehrte Nutzung erneuerbarer Energien geachtet werden. Für die neu zu errichtenden Bauwerke wird zur Energieversorgung der Erbau von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen empfohlen.

Emissionen durch die Landwirtschaft
Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und -höfe sind Geruchsemissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Erntebruch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) vom Anlieger zu dulden. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

C: Hinweise / Darstellungen

- Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

E: Verfahrensmerkmale

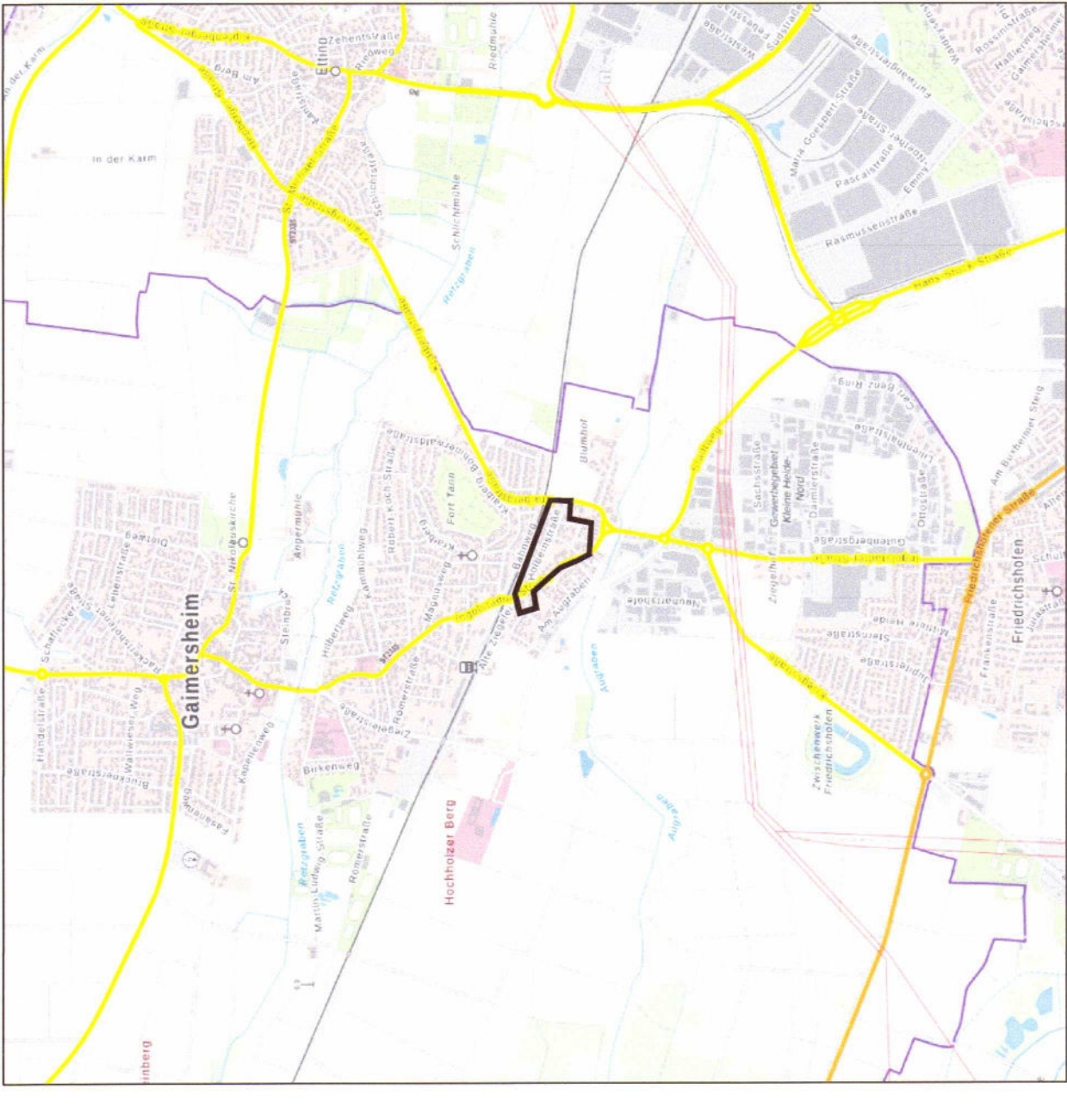
- 1. Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung vom 16.05.2018 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen.
- 2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2018 ersichtlich bekannt gemacht.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2018 hat in der Zeit vom 06.06.2018 bis 05.07.2018 stattgefunden.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.05.2018 hat in der Zeit vom 01.06.2018 bis 02.07.2018 stattgefunden.
- 5. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis 05.09.2019 beteiligt.
- 6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2019 bis 05.09.2019 öffentlich ausgestellt.
- 7. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2019 bis 27.12.2019 nochmals beteiligt.
- 8. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2019 bis 07.01.2020 nochmals öffentlich ausgestellt.
- 9. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.01.2020 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.01.2020 als Satzung beschlossen.

Markt Gaimersheim, den 21. FEB. 2020
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin
Ausfertigt
Markt Gaimersheim, den 21. FEB. 2020
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

MARKT GAIMERSHEIM
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 6 Ä II
"UNTERE ZIEGELEI"
M=1:1.000

Stand: 29.01.2020



Planverfasser:



GOLD
BRUNNER
INGENIEURBÜRO FÜR
RAUMORDNUNG, INGENIEUR-
UND GEODÄSIE

Stand: September 2018
Verfasser: (Mickel) 29.01.2020
M: 1:1.000
M: 1:1.000



Bogenbreite: 11,602 m x 0,394 m = 0,889 m2