

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

MARKT GAIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN Nr. 76 „NÖRDLICH KAPELLENWEG“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Gaimersheim, den 11. Juli 2024
geändert am 12. Februar 2025
Satzungsbeschluss am 30. April 2025

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der angegebene Wert für die Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- (3) Die festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. bis zur Oberkante Attika. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum First.
Für Pultdächer oder andere Dachformen gilt die maximal zulässige Firsthöhe als maximal zulässiger höchster Punkt des Daches.
- (4) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 50 cm über Oberkante öffentliche Straße an der tiefsten Stelle der Straße entlang der Grundstücksgrenze des Baugrundstücks festgesetzt.
- (5) Die maximal zulässige Grundfläche je Wohnbaukörper beträgt 240 qm.
- (6) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,5.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

- (7) Die festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen gilt als Höchstmaß.

§ 3 Bauweise

- (1) Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 geltenden Abstandsflächen einzuhalten.
- (3) Abgrabungen oder Auffüllungen sind unzulässig.
- (4) Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllhäuschen, Carports, Wärmepumpen sowie verfahrensfreie Vorhaben nach der Bayerischen Bauordnung sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 4 Dächer

- (1) Es sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.
- (2) Bei Sattel- oder Walmdächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (3) Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachgauben als Schleppgauben oder Satteldachgauben zulässig. Ein Mischen von Schleppgauben und Satteldachgauben auf einer Dachfläche ist unzulässig.
Die maximal zulässige Breite einer Dachgaube beträgt 2,80 m. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.
Dachgauben müssen untereinander, zu First, Ortgang und Traufe mindestens 1,50 m Abstand einhalten.
- ~~(4) Dacheinschnitte, Zwerchgiebel oder Widerkehren sind unzulässig.~~
- (5) Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 6° sind zu begrünen.
- (6) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in ruhiger, rechteckiger Form (keine Abtreppungen, o.ä.) auf Dächern und an Fassaden zugelassen.

§ 5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- (1) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
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.
- (2) Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 218 und 3261/3, auf denen Tiefgaragen nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens zulässig sind.

- (3) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrassen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (4) 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.
- (5) 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 begrünenden Grundstücksstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen (siehe Empfehlungsliste § 5 (6) in den Hinweisen). 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 m³ mit Substrat herzustellen. Qualität: Hochstamm StU 18 – 20 cm.
- (6) Darüber hinaus gilt die Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich des Marktes Gaimersheim (-Stellplatzsatzung-) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.
- (7) Die Überdeckung von Tiefgaragen muss aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen. Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, werden nicht auf die Grundfläche gem. § 2 Abs. 2 angerechnet.
- (8) Dächer von Garagen sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig. Bis zu einer Dachneigung von 10° sind sie zu begrünen.
- (9) Dächer von Carports, Tiefgaragenabfahrten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 10 qm sind zu begrünen.

§ 6 Grünordnung

- (1) Die festgesetzte private Grünfläche auf den Fl.Nrn. 218 und 3261/3 mit den obertätig sichtbaren Resten der spätmittelalterlichen Marktbefestigung darf nicht bepflanzt werden und ist als Rasenfläche zu erhalten.
- (2) Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (3) Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (siehe Empfehlungsliste § 5 (5) in den Hinweisen). Bestehende Bäume der genannten Mindest-Wuchsordnung können hierauf angerechnet werden.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12-14cm.
Zu pflanzende Bäume gem. § 5 Abs. 3 und 4 werden hierauf nicht angerechnet.
- (4) Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten und bei Ausfall adäquat nach zu pflanzen.

- (5) Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Vegetationsbestände gemäß der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

§ 7 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von Sichtfeldern.
- (2) Sockel und blickdichte Zäune (z.B. Gabionen, palisadenartige Zäune, Schilfrohrmatten, o.ä.) sind nicht zulässig.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände festgesetzt.

§ 8 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

- (1) Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern. Ausbildung und Größe der Entwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.
- Ausnahme: In begründeten Ausnahmefällen, in denen eine Versickerung nicht oder nur ungenügend möglich ist, ist die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zulässig.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

§ 1 Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich die Bodendenkmäler

- D-1-7134-0418, spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Gaimersheim,
- D-17134-0169, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Gaimersheim.

Im Nähebereich befinden sich die Baudenkmäler

- D-1-76-126-1, Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria,
- D-1-76-126-21, Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art Art in den Flstnr. 3261/3, 218, 218/2, 217, 330/2, 3245/74, 3261/2, 3261, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gilt die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren

nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 2 Stellplätze

Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

§ 3 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.
Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- (3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

§ 4 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten

optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

§ 5 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- (2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- (3) Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- (4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- (5) Empfohlene heimische und/ oder Klimawandel-verträgliche Gehölzarten zur Begrünung der Grünflächen:

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus minor

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Wuchsordnung (Kleinbäume)

Holz-Apfel	Malus sylvestris
Stein-Weichsel	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Salweide	Salix caprea

Gewöhnliche Mehlsbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus bacchata
Obstbäume als Halb- und Hochstämme (auch Zierformen)	

Heimische Straucharten:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Mispel	Mespilus germanica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- (6) Empfohlene Baumarten zur Begrünung von Straßen und Stellplätzen (verträglich gegenüber Klimawandel und Standortbedingungen):

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume)

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Spitz-Ahorn 'Allershausen'	Acer platanoides 'Allershausen'
Spitz-Ahorn 'Cleveland'	Acer platanoides 'Cleveland'
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Silber-Linde 'Brabant'	Tilia tomentosa 'Brabant'

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume)

Feldahorn	Acer campestre
Purpur-Erle	Alnus spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Stadt-Ulme	Ulmus hollandica 'Lobel'

Bäume 3. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)

Burgenahorn	Acer monspessulanum
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus lavalleyi 'Carrierei'
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Mehlsbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
Thüringische Säulenmehlsbeere	Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'

- (7) Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen.

§ 6 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.

Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

§ 7 Artenschutz

Auch bei Baumaßnahmen hinsichtlich einer Nachverdichtung sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 und § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten.

§ 8 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 Schalldämmkulissen 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.