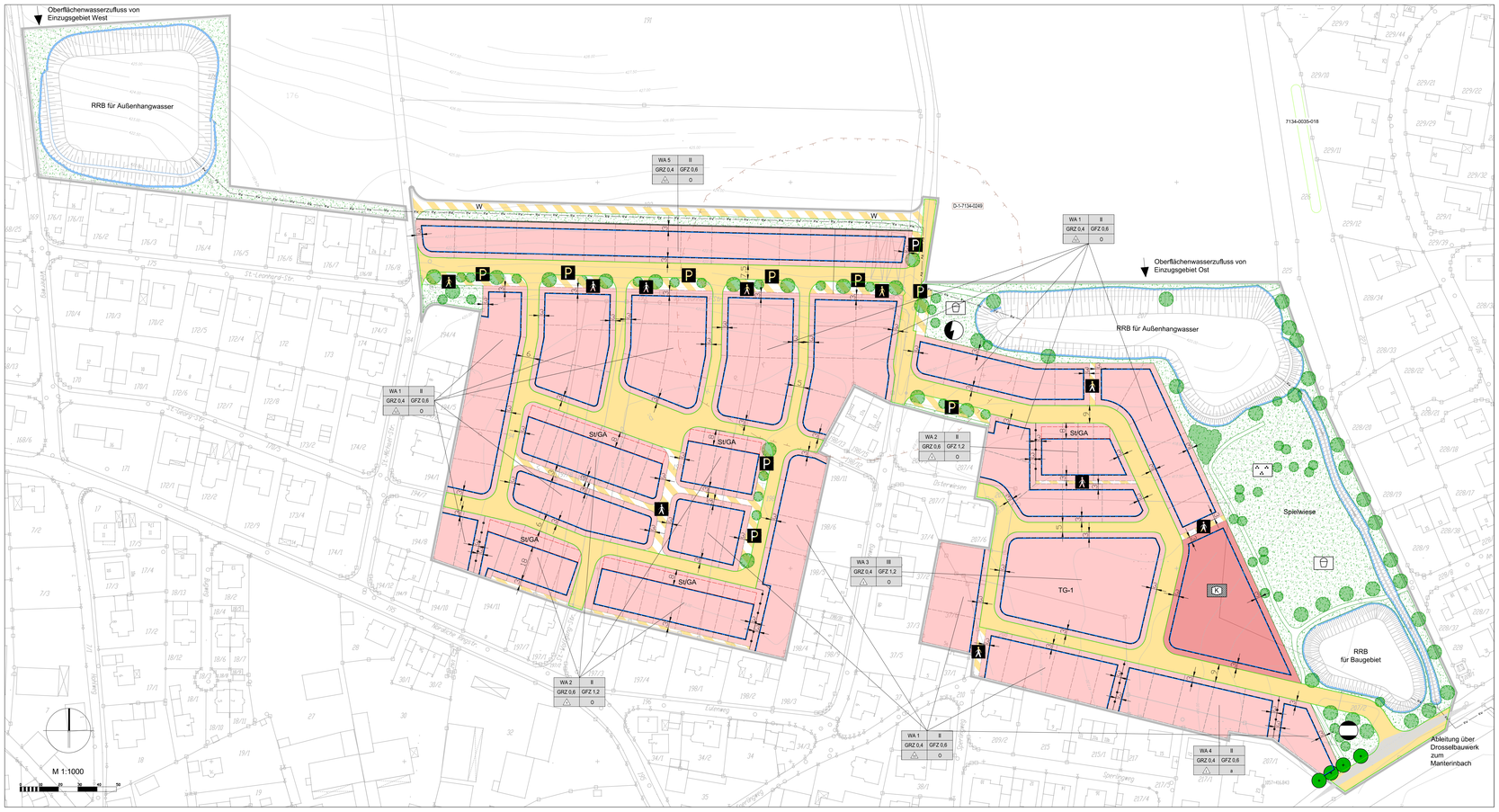
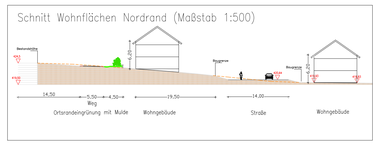
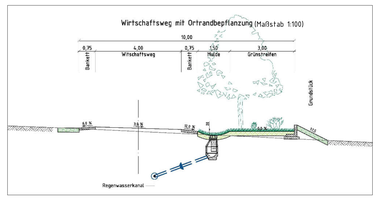
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 - Lippertshofen "Flussäcker II"







III. Hinweise

1. Grünordnung
   1.1 Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:
   Pflanzqualität: Bäume — Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm
   Sträucher — Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm

   Bäume:
   - Acer campestre — Feldahorn
   - Acer plantanoides — Spitzahorn
   - Acer pseudoplatanus — Bergahorn
   - Carpinus betulus — Hainbuche
   - Juglans regia — Walnuß
   - Malus communis — Wildapfel
   - Prunus avium — Vogelkirsche
   - Pyrus communis — Wildbirne
   - Quercus petraea — Traubeneiche
   - Sorbus aucuparia — Vogelbeere
   - Tilia cordata — Winterlinde

   Sträucher:
   - Berberis vulgaris — Berberitze
   - Cornus mas — Hurlnuss
   - Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
   - Corylus avellana — Haselnuss
   - Crataegus monogyna — Eingriffliger Kreuzdorn
   - Eunonymus europaea — Pfaffenhütchen
   - Ligustrum vulgare — Liguster
   - Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
   - Mespilus germanica — Echte Mispel
   - Prunus spinosa — Schlehdorn
   - Rosa arvensis — Kriechrose
   - Rosa canina — Hundsrose
   - Rosa nitida — Glanzrose
   - Rosa rubiginosa — Schottische Heckenrose
   - Sambucus nigra — Holunder
   - Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

   1.2 CEF-Maßnahme
   Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem Brutrevier der Wiesenschafstelze sowie der randlichen Beeinträchtigungen eines Reviereres der Feldlerche ist auf einem nahegelegenen (max. 3 km Entfernung), großräumigen Ackerschlag ein Brachestreifen mit einer Gesamtfläche von 500 m² anzulegen. Dieser Streifen sollte mindestens 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich im Herbst gemäht oder gegrubbert werden. Der Abstand des Streifens zu bestehenden Rand- und Vertkalstrukturen (Straßen, Gehölze, Bebauung) muss > 50 m, zu Feldwegen mindestens 10 m betragen.

   1.3 Ausgleichsflächen
   Ausgleichsflächen gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregelung: 25.431 m²
   werden auf folgenden Flächen hergestellt:

   Flurnummer 4856, Gemarkung Gaimersheim 2.941 m² + (inkl. CEF)

   Flurnummer 737, Gemarkung Gaimersheim 22.490 m²

   1.4 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen
   Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Ausführungen nach Art. 48 AGBGB:
   - 4,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

2. Baugrund
   Bezüglich des Baugrunds wird auf die Baugrunduntersuchung der Firma SYNLAB Analytics& Services Germany GmbH verwiesen.

3. Altlasten
   Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

4. Beleuchtung
   Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen:
   - In Bereich wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, sollten LED-Lampen verwendet werden.
   - Verwendung von möglichst niedrigen Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegel.
   - Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

5. Immissionsschutz
   Aufgrund der örtlichen Situation als allgemeines Wohngebiet und Randlage wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - selbst bei ordungsgemäßer Bewirtschaftung - Lärm-, Geruch- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden ist. Dies kann
   - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2018 hat vom 19.07.2018 bis 22.08.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2018 hat vom 10.07.2018 bis 20.08.2018 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 13.11. bis 17.12.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11. bis 28.12.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.02.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2018 als Satzung beschlossen.

   Gaimersheim, den .....

   .....
   Mickel 1.Bürgermeisterin

7. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Lippertshofen "Flussäcker II" wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

   Gaimersheim, den .....

   .....
   Mickel 1.Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweilig gültigen Fassung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
   - **GRZ 0,4** — Grundflächenzahl
   - **GFZ 1,2** — Geschossflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse
   - **WH** — Wandhöhe
   - 20-45° — Dachneigung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
   - o — offene Bauweise
   - E+D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - R — nur Hausgruppen zulässig
   - a — abweichende Bauweise
   - Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - K — Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - W — Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
   - P — Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
   - Zweckbestimmung Fußgängerbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen,für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Gas-Druckregelstation
   - Transformatorenstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - unterirdische Regenwasserableitung

7. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung Spielplatz
   - Zweckbestimmung Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - RRB — Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Sichtdreieck
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
   - St/GA — Zweckbestimmung Stellplatz/Garage
   - Stützmauer
   - Anordnung der Festsetzungen in der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Hausform	Bauweise

10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
   - amtlich kartiertes Bodendenkmal
   - amtlich kartiertes Biotop
   - Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
   - Baum, zu erhalten
   - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
   - bestehende Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

   Allgemeine Wohngebiete
   Einschränkungen:
   Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und "Tankstellen" (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

   2.1 Grundflächenzahl GRZ
   Im WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
   Die zulässige Grundfläche darf im WA 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

   2.2 Geschossflächenzahl GFZ
   Im WA 1, WA 4 und WA 5 wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im WA 3 wird aufgrund einer erwünschten höheren städtebaulichen Dichte eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
   Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

   2.3 Vollgeschosse
   Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 3 werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt.

   2.4 Höhe der baulichen Anlage (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §18 BauNVO)
   Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika.
   Für die Grundstücke im Allgemeine Wohngebiet WA 5 gilt als Wandhöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika an der topografisch höchsten Stelle der überbauten Fläche.
   Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 wird eine maximale Wandhöhe von 6,2 m festgesetzt.
   Im WA 3 wird eine maximale Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt.

   2.5 Dachneigung
   Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad, bei E+1+D mit 0-35 Grad und bei E+1+2+D mit 0-20 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

   2.6 Abstandsflächen
   Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
   Die Abstandsflächen von mindestens 3 m können bei Hausgruppen und abweichender Bauweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte erreicht werden.

3. Bauweise

   3.1 Abweichende Bauweise
   Für das Allgemeine Wohngebiet 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:
   An die östliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.
   An die westliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 6,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden; in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
   Die Wandflächen, die durch Festsetzung auf der Grundstücksgrenze stehen, sind ohne Fenster auszubilden, um nicht einsehbare Freibereiche zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind WC-Fenster, Bad-Fenster und Oberlichter in Treppenhäusern.
   Bei den Außenwänden, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der Brandschutz gem. BayBO zu beachten.

4. Gestaltung
   Hausgruppen und Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.
   Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28° zulässig. Schleppgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig.
   Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:
   Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,50 x 1,70 m in stehendem Format, Schleppgauben bis zu einer Breite von 4,0 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig.
   Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
   Die Dachaufbauten sind ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptdach anzupassen.
   Bei beiden Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.

5. Garagen und Zufahrten

   5.1 Eine Abschleppung des Daches bis zur Grenze ist nur zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass der Grundstücksnachbar nicht anbaut.

   5.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

   5.3 Auf den Flächen mit dem Planzeichen TG-1 sollen Stellplätze und Garagen als Tiefgarage errichtet werden (§9 Abs. 1 Nr. BauGB). Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist in den mit TG-1 gekennzeichneten Flächen die Errichtung oberirdischer Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

   5.4 Im WA1, WA 3 und WA 5 muss der Abstand der Garage zur Straße (Stauraum) mindestens 5,5 m betragen. Im WA2 muss der Abstand der Garage zur Straße mindestens 2 m betragen.

6. Vorgarten

   Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne der Bayerischen Bauordnung mit einer Fläche von bis zu 10 m² zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich vom Baugrundstück aus zugänglich sein.

7. Einfriedung

   7.1 Straßenseitige Einfriedungen werden bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen. Entlang der Nordseite der Flurstücke des WA 5 (derzeit Flurstück 192) ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Sockel bis zur Höhe von 424,50 ü. NN zu errichten. Im restlichen Baugebiet dürfen keine Sockel errichtet werden.

   7.2 Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

8. Sichtdreicke

   Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Grünordnung

   9.1 Private Grünflächen
   Auf je 300 m² Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

   9.2 Öffentliche Grünflächen
   Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltender Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

   9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

10. Bodendenkmal

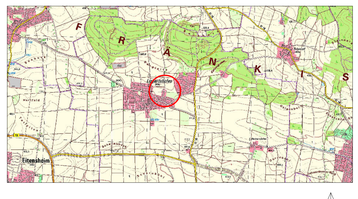
   Im Bereich der Flurstücke 192, 193, 197, 198, 199 und 207 befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0249 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).
   Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

   Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagwassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Markt Gaimersheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Lippertshofen
"Flussäcker II"



NORD

RENNER CONSULTING GMBH

gezeichnet: Schindler
Bearbeitet: Rieder, Schindler
Datum: 29.06.2018, 24.10.2018, Satzungsbeschluss vom 13.02.2019
Plan-Nr.: A367_119-01_B-Plan

M 1 : 1.000

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 15 • 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96841-0 • Fax: 0841 96841-20
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

L:\A367 BP Flussäcker Lippertsh\2kp119_B-Plan.dwg01_B-Plan