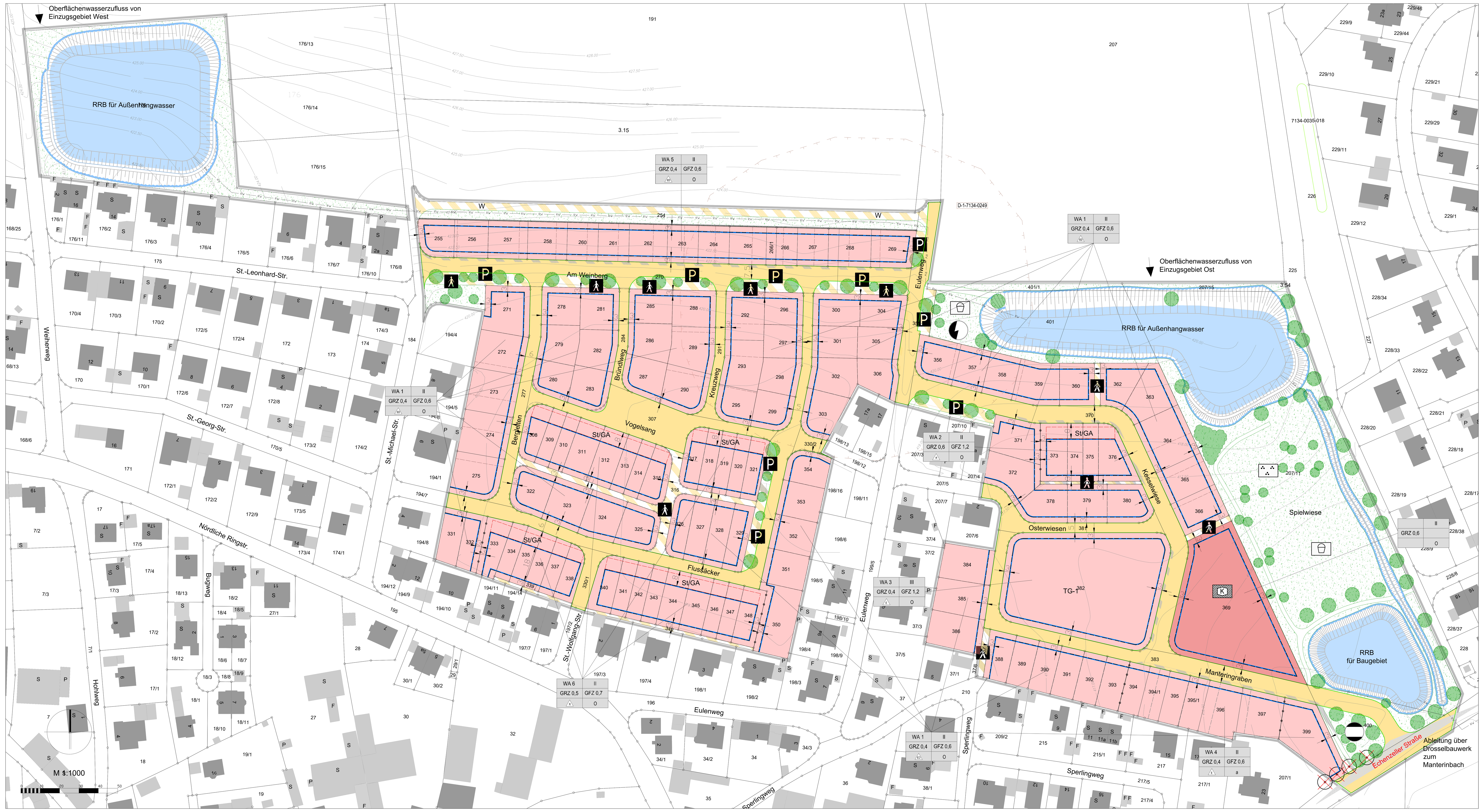
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Ä II - Lippertshofen "Flussäcker II"



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, gerodet
- 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, WA 5 und WA 6 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 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
In der Gemeinbedarfsfläche wird 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 6 wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 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, WA 5 und WA 6 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, § 8 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte (siehe Nebenzeichnung 4). 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, WA 5 und WA 6 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. Flachdächer sind zu begrünen. Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

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 - Kettenhäuser
Für das Allgemeine Wohngebiet 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 3):
An die östliche Grundstücksgrenze muss mit dem Hauptgebäude in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.
An die westliche Grundstücksgrenze muss mit Nebengebäuden/Garagen in einer Tiefe von 6,0 m 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 auszuibilden, 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 $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptdach anzupassen.
Bei beiden Doppelhaushälten 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 WA 1, WA 3 , WA 4 und WA 5 muss der Abstand der Garage zur Straße (Stauraum) mindestens 5,5 m betragen. Die Errichtung von Carports und Garagenvordächern sowie deren Abstützungen ist unter Überschreitung einer straßenseitigen Baugrenze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenzen eingehalten wird.
In der Straße "Am Weinberg" dürfen auf den direkt südlich angrenzenden Grundstücken Carports bis an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
Im WA 2 und WA 6 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

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß (Artenliste 3"), Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mind. 13 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von gesetzlich erforderlichen Sichtfeldern.
Sockel und blickdichte Zäune, wie Mauern, Gabionen und Einfriedungen aus Kunststoff sowie Verbundmaterialien mit Kunststoffanteil sind als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
Zu den Nachbargrundstücken oder zu anschließenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen ist bei geschlossenen Einfriedungen oder Einfriedungen mit Sockel je 10 m Lauflänge mind. ein Durchlass von 20x13 cm für Kleintiere vorzusehen.
Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände oder das Höhenprofil der Erschließungsstraßen festgesetzt.

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 genehmiguns- 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
Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen. Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig Sorten der Artenlisten laut Hinweis 1. Grünordnung zu verwenden.
Auf den Parzellen ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum je angefangener 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

9.2 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltender Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.
Entlang der Nordseite der Flurstücke des WA 5 ist innerhalb der öffentliche Grünfläche (Flurnummer 254) ein Sockel bis zu einer Höhe von 424,50 m ü. NN zu errichten. Im restlichen Baugebiet dürfen keine Sockel errichtet 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.

9.4 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemeinde Gaimersheim, Gemarkung Lippertshofen ein Ausgleichsbedarf von 25.431 m². Der Kompensationsbedarf für die Allgemeinen Wohngebiete beträgt dabei 15.705 m², für den Kindergarten 987 m², für die Regenrückhaltebecken 3.500 m² und für die öffentlichen Verkehrsflächen 5.239 m².
Die Ausgleichsflächen werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Flurnummer 4856, Gemarkung Gaimersheim	2.941 m² + (inkl. CEF): Grünlandbrachestreifen Dem Allgemeinen Wohngebiet sind 1.816 m², der Kindertagesstätte 114 m², den Regenrückhaltebecken 405 m² und den öffentlichen Verkehrsflächen 606 m² zugeordnet.
Flurnummer 737, Gemarkung Gaimersheim	22.490 m²: Entwicklung von Extensivgrünland und Einzelbaumpflanzungen Dem Allgemeinen Wohngebiet sind 13.889 m², der Kindertagesstätte 873 m², den Regenrückhaltebecken 3.095 m² und den öffentlichen Verkehrsflächen 4.633 m² zugeordnet.

10. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

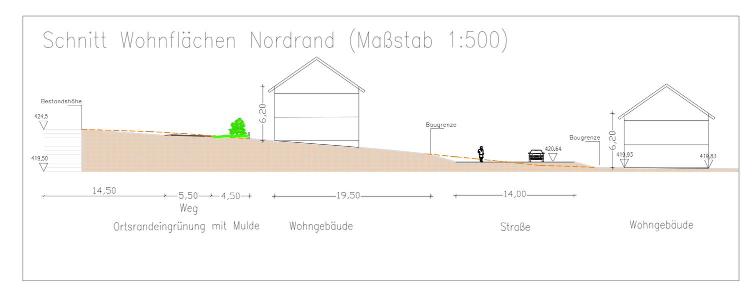
Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich auf dem Baugrundstück versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal zulässig. Die Regenwasserversickerung darf nicht zu Ungunsten der benachbarten Grundstücke erfolgen.

11. Gestaltung der unbebauten Flächen

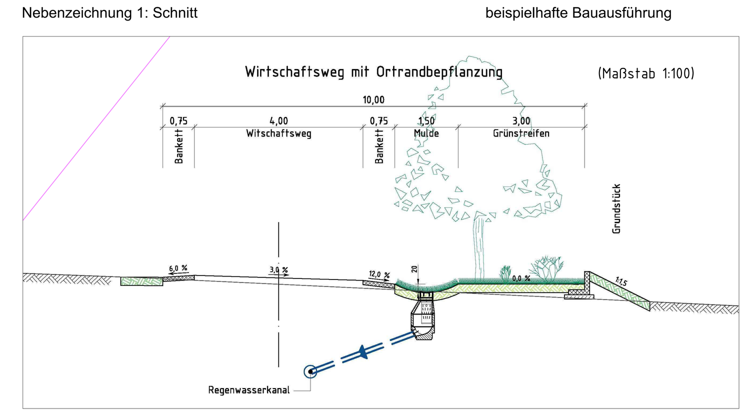
Oberflächenbefestigung und Tragschichten von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).
Schotter- und Steingärten sind nicht zulässig.
Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß „Artenliste 1“ oder Sträucher gemäß „Artenliste 3“ zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Beseitigung von vorhandenen Laubbäumen mit einem Stammumfang >0,80 cm, gemessen in 1 m Höhe muss dem Markt Gaimersheim angezeigtwerden.
Alle zu erhaltenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen, eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

12. Gestaltung von Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen

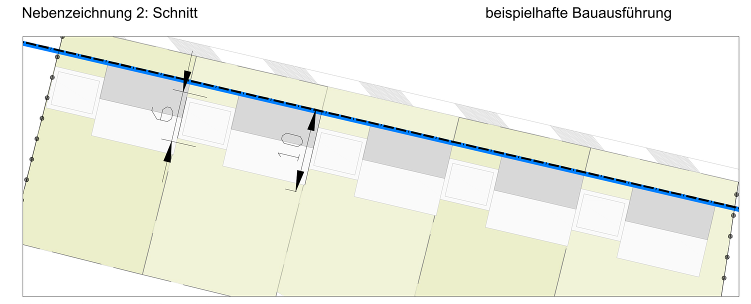
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Antragstellung des Bauntrages gültigen Fassung.
Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftduchlässigem Ausbau (Oberfläche und Unterbau) festgesetzt.
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen versiegelte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige befestigte Flächen nach maximal 9 lfm. durch mindestens 6 lfm. Grünfläche mit einer Tiefe von 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu bepflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu überstellen. Es ist 1 Baum/4 Stellplätze zu pflanzen, für jeden Baum ist ein 6 m² großer Pflanzraum mit einem ausreichenden Stammschutz (Anfahrschutz) vorzusehen. Bei jeglichem Ausfall sind sie entsprechend zu ersetzen.
Bei Tiefgaragen muss eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) von mind. 80 cm gewährleistet sein. Flächen mit dieser Überdeckung werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.



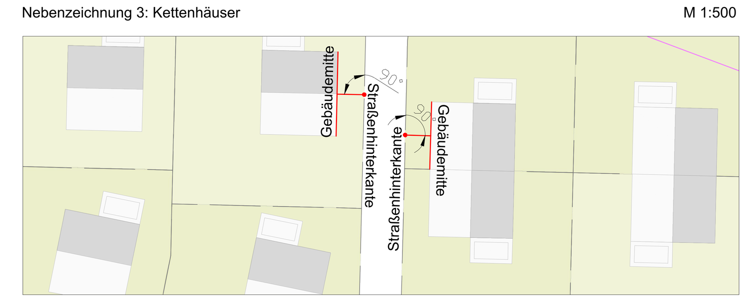
Nebenzeichnung 1: Schnitt — beispielhafte Bauausführung



Nebenzeichnung 2: Schnitt — beispielhafte Bauausführung



Nebenzeichnung 3: Kettenhäuser — M 1:500



Nebenzeichnung 4: Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen — M 1:500

III. Hinweise

1. Grünordnung

1.1 Artenlisten
Artenliste 1, Bäume für Garten- und Freiflächen (für den 20% zu begrünenden Flächenanteil des Grundstücks, 1 Baum/200m² Grundstücksfläche):
Außer Obstbäumen sind Bäume aus der nachfolgenden Liste zu verwenden
(Laubbäume, 2. Ordnung, Pflanzgröße StU 12-14 cm, 3xv):

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Walnuss	Juglans regia
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Stein-Weichsel	Prunus mahaleb
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petrea
Stieleiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

Artenliste 2, Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen:
Qualität: Hochstamm StU 20-25 cm

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn 'Allershausen'	Acer platanoides 'Allershausen'
Spitzahorn 'Cleveland'	Acer platanoides 'Cleveland'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Hainbuche	Carpinus betulus
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis
Baumhasel	Corylus colurna
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei 'Carrierei'
Blumenesche	Fraxinus ornus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia (x hispanica)
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
Thüringische Säulenmehlbeere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiaca'
Silberlinde 'Brabant'	Tilia tomentosa 'Brabant'
Stadt-Ulme	Ulmus x hybr. 'Lobel'

Artenliste 3, Sträucher für Garten-, Freiflächen und Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Faulbaum	Frangula alnus
Deutscher Ginster	Genista germanica
Gewöhnliche Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echte Mispel	Mespilus germanica
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa agrestis
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Blaugrüne Rose	Rosa dumalis
Essig-Rose	Rosa gallica
Zimt-Rose	Rosa majalis
Raublättrige Rose	Rosa marginata
Kleinblütige Rose	Rosa micrantha
Falsch Filz-Rose	Rosa pseudoscabriuscula
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Öhrchen-Weide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

1.2 CEF-Maßnahme
Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem Brutrevier der Wiesenschafstelze sowie der randlichen Beeinträchtigungen eines Revieres 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 Vertikalstrukturen (Straßen, Gehölze, Bebauung) muss > 50 m, zu Feldwegen mindestens 10 m betragen.

1.3 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.

6. 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.

IV. Verfahrensvermerke

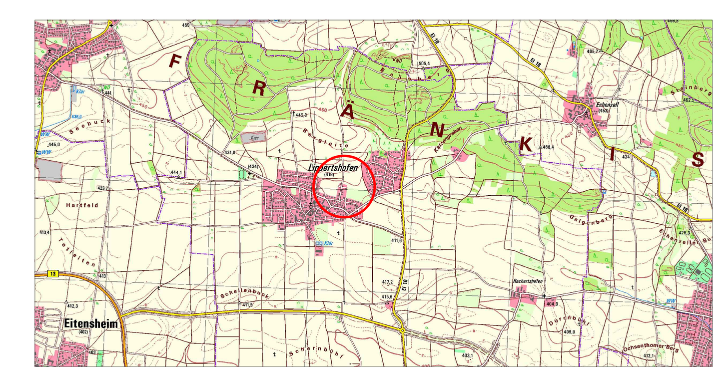
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 28.1 Ä II „Flussäcker II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2024 hat vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 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 xx.xx.2024 hat vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
4. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.
5. Gaimersheim, den ....

....
Andrea Mickel, Erste Bürgermeisterin

6. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Ä II 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)
7. Gaimersheim, den ....

Markt Gaimersheim

2. Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Ä II
"Flussäcker II"



NORD

gezeichnet: Schindler, Dolanbay
bearbeitet: Rieder, Schindler
Datum: 2. Änderung xx.xx.2024, Satzungsbeschluss vom 13.11.2024
Plan-Nr.: A367-1_125-01_B-Plan

M 1 : 1.000

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 0841 96641-25
Email: info@weinzierl-la.de
WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

L:\A367-1_BP Flussäcker Lippertshofen\Zng\125_B-Plan_2.Änderung.dwg\01_B-Plan