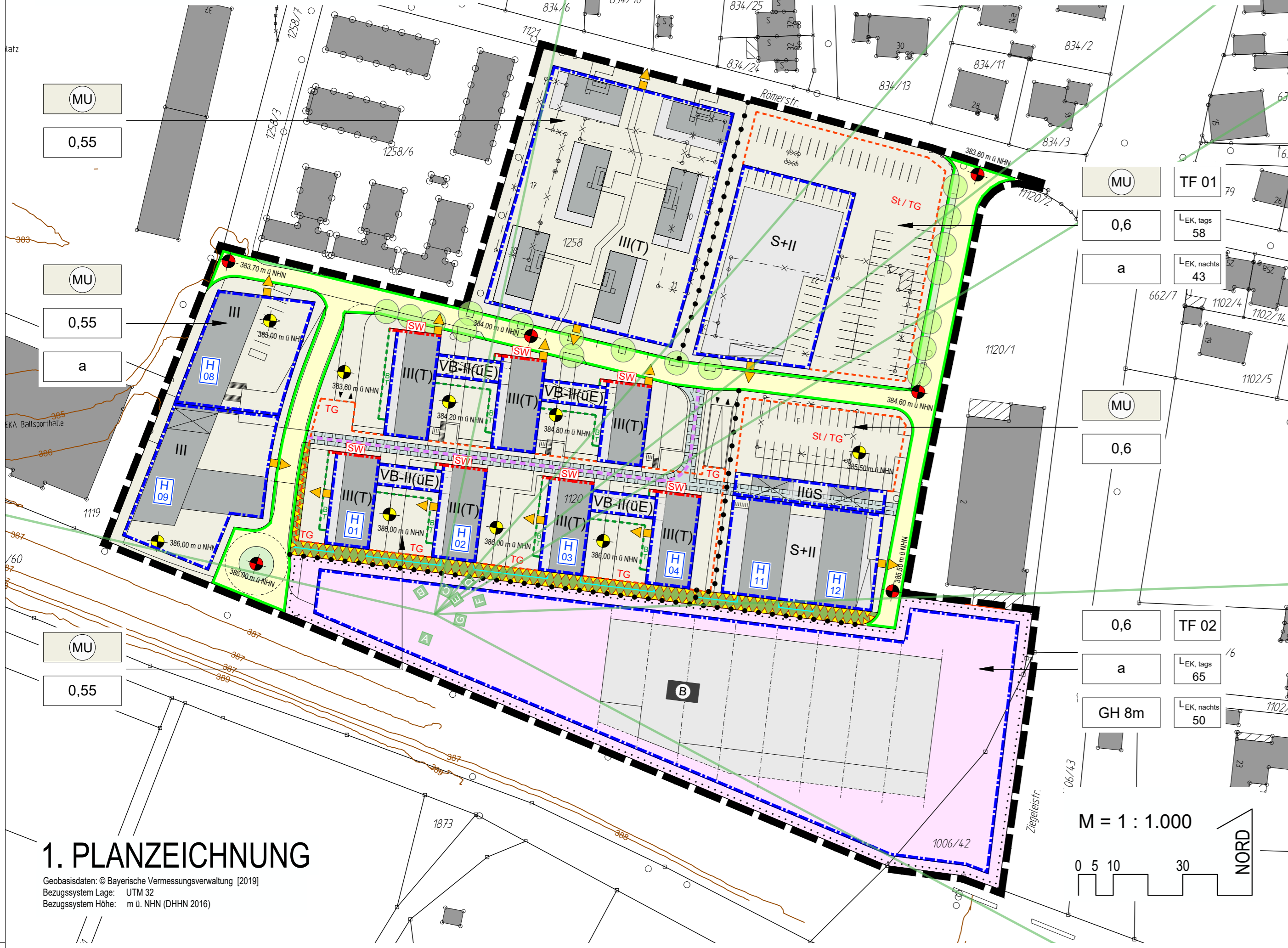


BEBAUUNGSPLAN NR. 27

XAVER-ERNST-SIEDLUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
Bezugssystem Lage: UTM 12
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Gaimersheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bebauungsplan Nr. 27 "Xaver-Ernst-Siedlung"

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
2.1. Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
2.2. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Bauhof
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3.1. Grundflächenzahl = 0,6
3.2. Grundflächenzahl = 0,55
3.3. Zahl der Vollgeschosse
III(T) max. 3 Vollgeschosse
VB-II(ÜE) Verbindungsbauten - max. 2 Vollgeschosse
III max. 3 Vollgeschosse
S+II max. 3 Vollgeschosse
IIÜS max. 2 Vollgeschosse

- 9. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
9.1. TF 01 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 7
9.3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - aktiver Schallschutz
9.4. Anlagenlärm / Lärmkontingenterung

Table 2: Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)
Name, Größe Kontingentfläche, LEK tags, LEK nachts

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Table 3: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (LEK.zus)
Sektor mit Winkel, Zusatzkontingent (in dB(A)), Tag (6-22 Uhr), Nacht (22-6 Uhr)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte |LEK| durch LEK1 + LEK.zus zu ersetzen ist.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist für anzusiedelnde Betriebe nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente mit Zusatzkontingenten nicht überschritten werden.

Die Kommune macht von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente.

Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

An dem Gebäude Haus_12 dürfen auf der Ostseite und auf der Südseite keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

9.5 Zum Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen: Zwischen den Gebäuden Haus_01 und Haus_02, Haus_02 und Haus_03, Haus_03 und Haus_04, Haus_04 und Haus_11, Haus_11 und Haus_12 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 9 Metern zu errichten.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen: Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) für Hochgebäude von 64 dB(A) tags und/oder 54 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können.

Passive Schallschutzmaßnahmen: Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Lüftungsströme eingehalten sind.

Wenn Schallschutzvorbauten in Form von Wintergärten oder verglasten Balkonen vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07: An den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und/oder 54 dB(A) nachts, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschnitznachweis nach DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau zu erstellen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Zum „Sportanlagenlärm“ (Ballsportplätze und Volksfestplätze) An den Gebäuden Haus_08 und 09 dürfen auf den Nordwestseiten und zusätzlich am Haus_08 und Haus_09 (2. OG) auf der Nordseite keine Immissionsorte im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) entstehen.

3. HINWEISE

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummer
3. Gebäudebestand
4. zu beseitigende Gebäude
5. Bebauungsvorschlag
6. vorgeschlagene Tiefgaragenzu- / abfahrt
7. Vorschlag für Schallschutzwände
8. Höhenschichtlinien
9. Höhenbezugspunkt - bestehende / geplante Straßenhöhen
10. vorgeschlagene Höhenlagen
11. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Marktgemeinde Gaimersheim, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

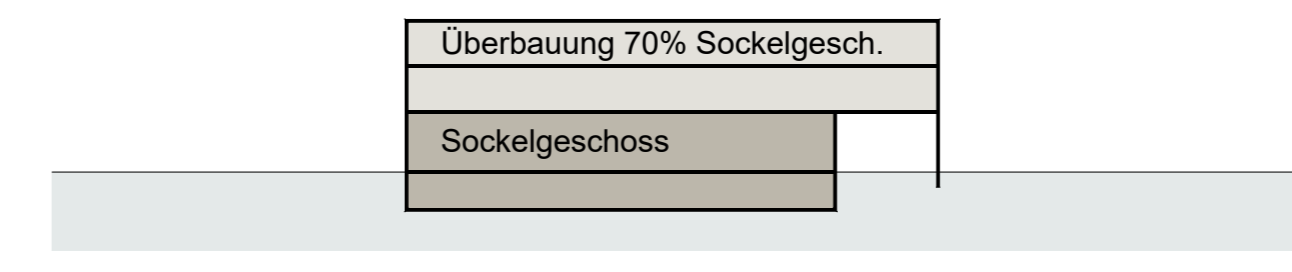
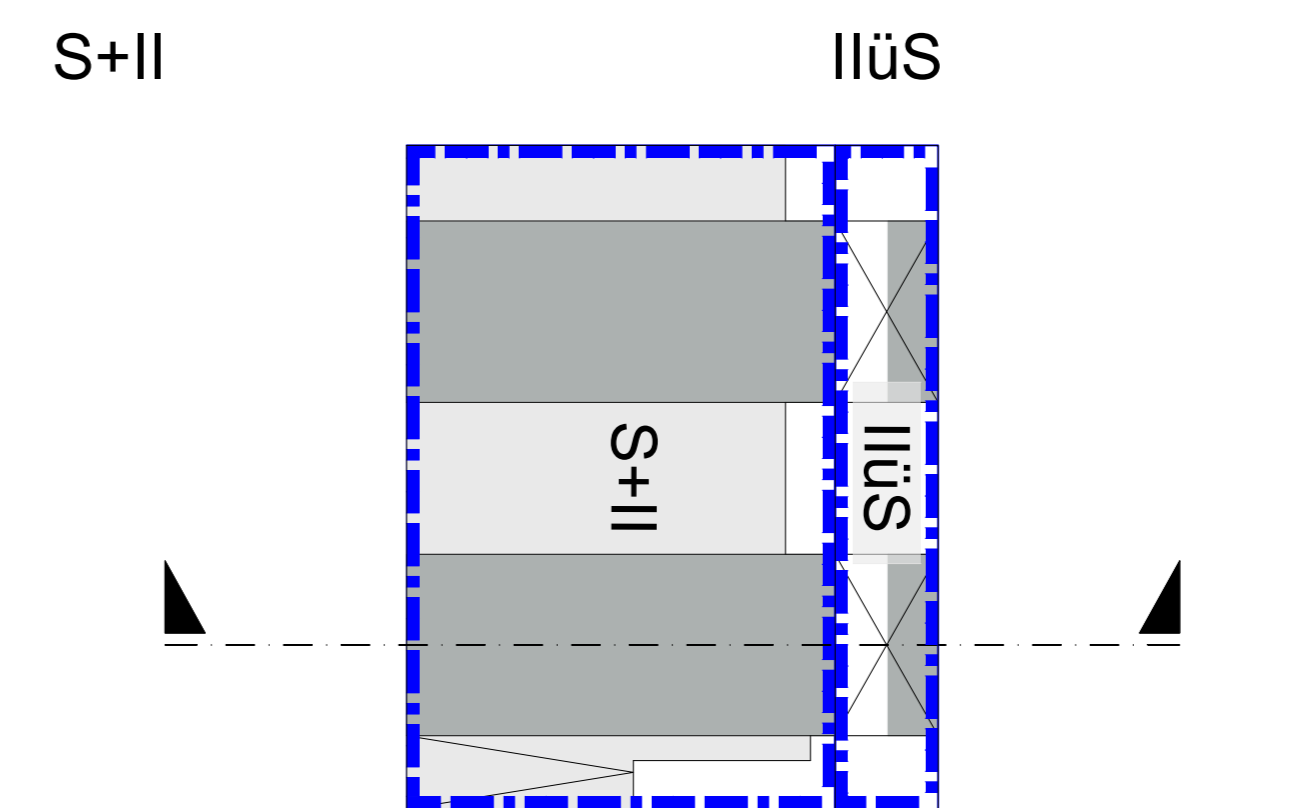
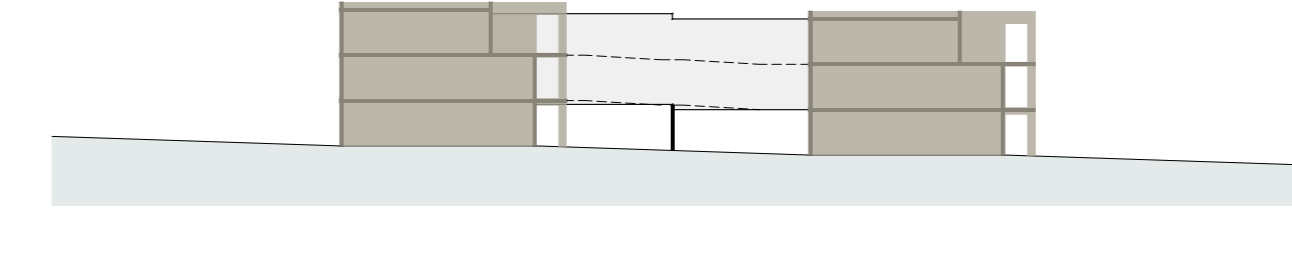
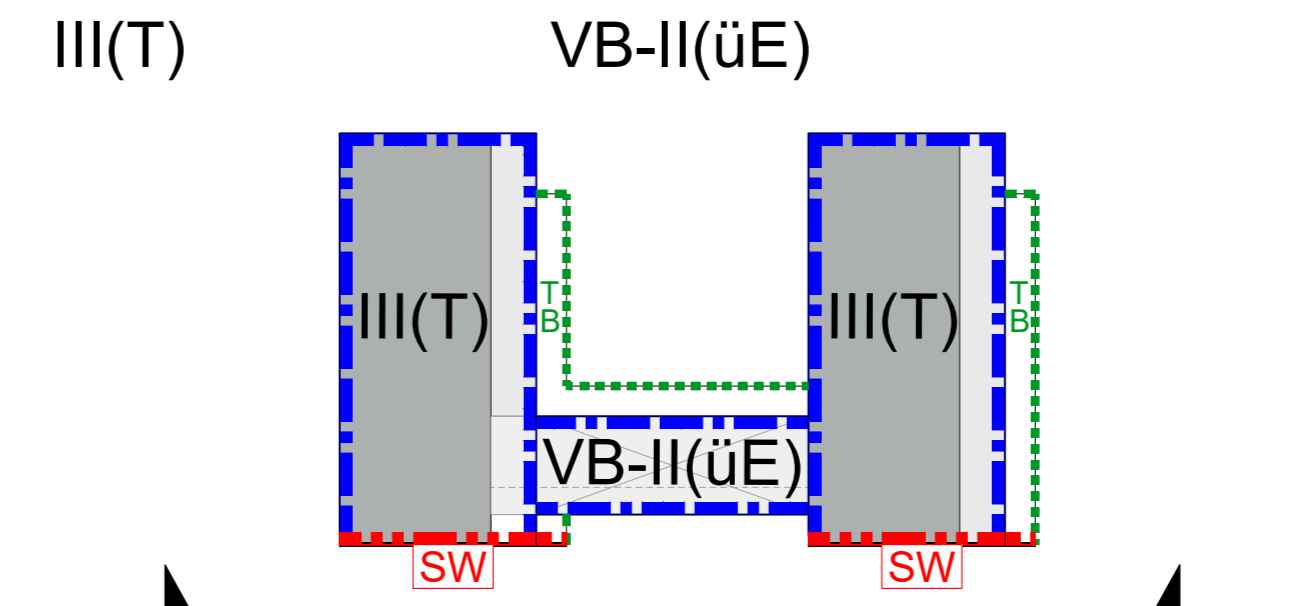
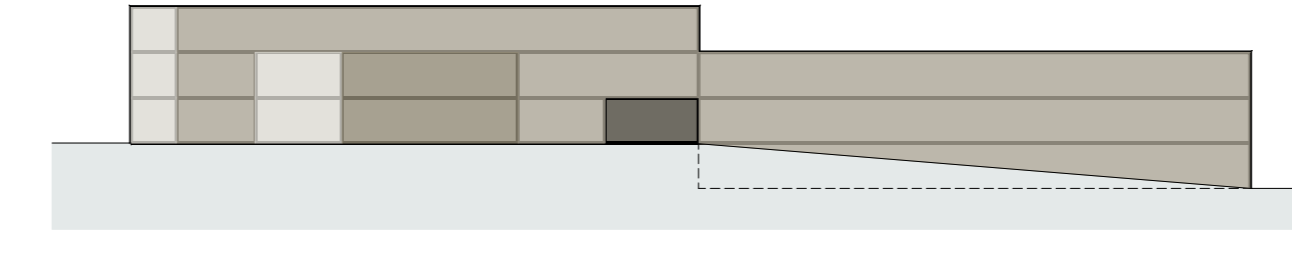
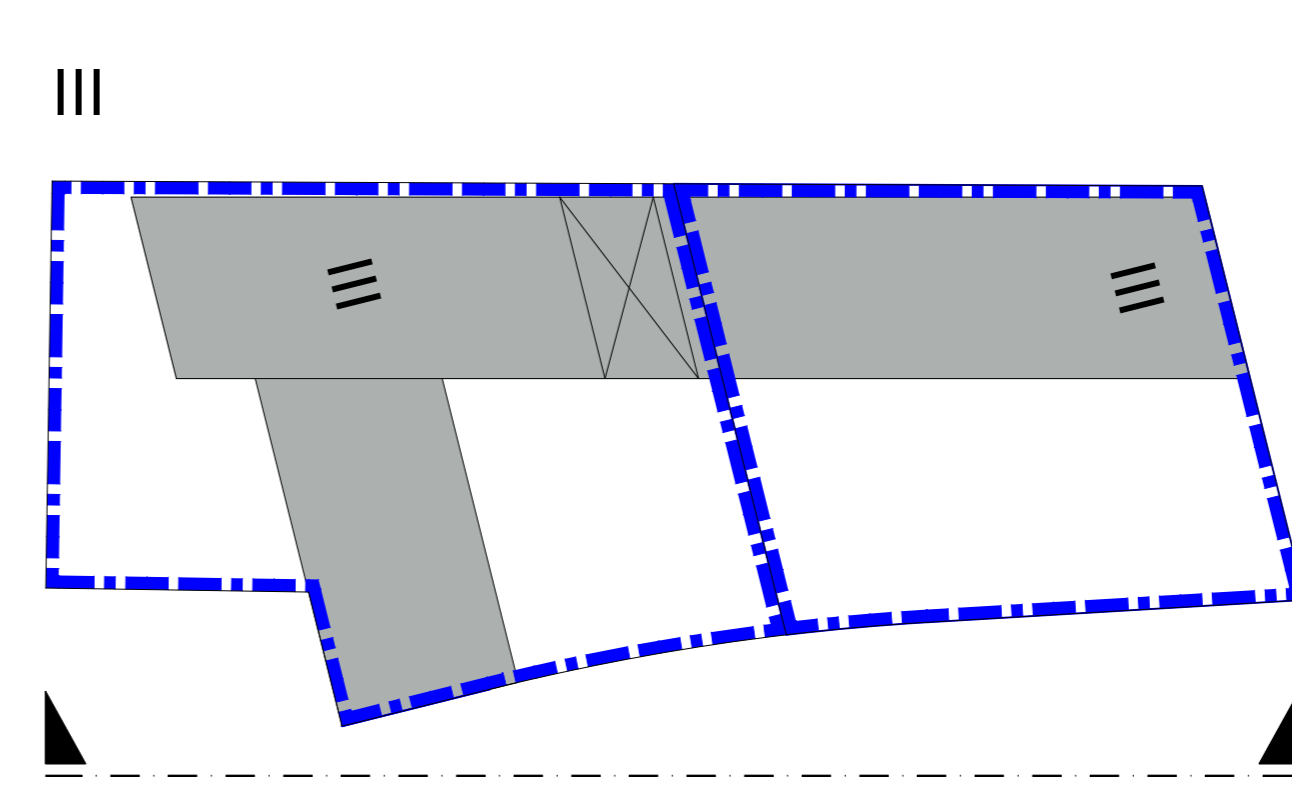
Die Planzeichnung ist für Maßstabnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH angeschlossen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

SCHEMASCHNITTE / -ANSICHTEN M 1:500



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

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt Gaimersheim, den ...

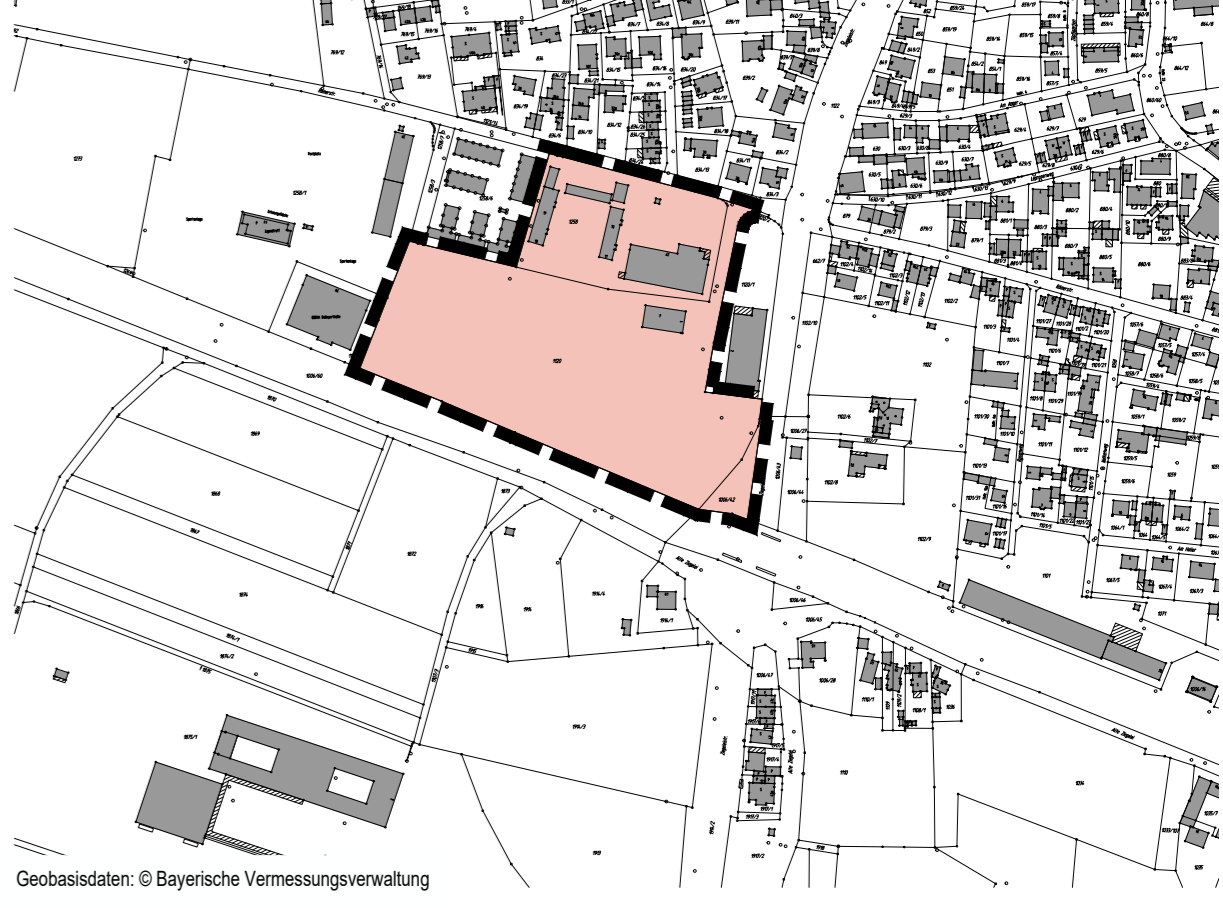
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gaimersheim, den ...

MARKT GAIMERSHEIM LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN XAVER-ERNST-SIEDLUNG NR. 27

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner Bauingenieure Vermessungsingenieure Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124 85270 Pfaffenhofen Tel.: 08441 5046-0 Fax: 08441 504629 Mail: ua@wipflerplan.de