

# Bebauungsplan Nr. LIII Baugebiet „Am Prominentenweg“ in Bitz

Die Gemeinde Denkendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Hausform
Wandhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

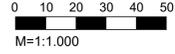
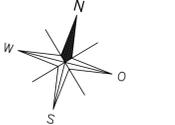
Dachformen:	
FD	= Flachdach
SD	= Satteldach
WD	= Walmdach
KWD	= Krüppelwalmdach
PD	= Pultdach
VPD	= versetztes Pultdach
GD	= Grinddach

Hausformen:	
EH	= Einzelhäuser
EH	= Einshäuser
TH	= Tischhäuser
HD	= Hausgruppen / Reihenhäuser

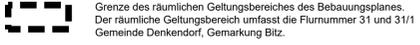
  

Bauweise:	
o	= offene Bauweise
g	= geschlossene Bauweise
a	= abwechselnde Bauweise



## A: Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 31 und 31/1 Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Bitz.

### 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgeführten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4

GFZ = 0,6

E + D, E + I

WH: E+I 6,60 m

WH: E+D

ED

o

SD / WD / KWD / PD / FD

20° - 45°  
20° - 30°  
0° - 5°



### 5. Nebengebäude und Stellplätze

Die Stellplatzsetzung der Gemeinde Denkendorf in ihrer jeweils aktuellen Fassung ist, zum Zeitpunkt des Bauantrages, zu beachten.

### 6. Verkehrsflächen / Grünflächen



### 7. Grünordnung



### 8. Schallschutzmaßnahmen



Kenzeichnung Fassaden für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Überschreitung IGW-Pegelwerte, passiver bzw. baulicher Schallschutz erforderlich)

## B: Festsetzungen durch Text

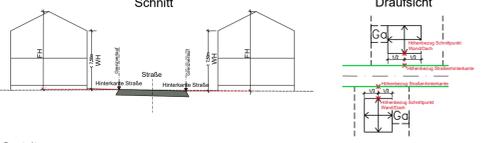
### 1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung 250 m<sup>2</sup> je Hauseinheit. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: je volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 60 m<sup>2</sup> zulässig, je volle 150 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig. Diese Forderungen der anteiligen Mindestgrundstücksgrößen sowie der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beziehen sich nicht nur auf Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, sondern auf jegliche Art von Mehrfamilienhäusern.

Für das dargestellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.

Die max. zulässige Wandhöhe bei E+I beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

Die Wandhöhe (WH) bei E+D, gemessen von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, ist wie folgt festgelegt:  
- bei II=E+D (SD 25°-40°) WH <4,75 m  
- bei II (SD, WD, KWD 18°-28°) WH <7,50 m  
- bei II (PD 10°-28°) WH <7,50 m traufseitig und <9,00 m firstseitig  
- bei II (versetztes PD 10°-28°) WH <7,50 m firstseitig  
- bei II (FD 0°-5°) WH <7,50 m traufseitig und <8,50 m firstseitig  
Die Firsthöhe (FH) wird von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Oberkante First gemessen.



### 2. Gestaltung

Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.

### 3. Garagen

Garagen einschließlich deren Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig.

### 4. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.

### 5. Geländeoberfläche

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.

### 6. Grundwasserschutz

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung oder der herzustellenen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

### 7. Grünordnung

#### 7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Je volle 300 m<sup>2</sup> Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietsheimischer Baum gemäß der Pflanzliste in Abschnitt 7.2 oder ein Kulturobsbaum im Vortartenbereich zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen.

#### 7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist entlang der südlichen Grenze der Grünfläche eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste:  
Die Artenauswahl für die öffentlichen Grünflächen hat entsprechend der folgenden Aufstellung zu erfolgen (in stadtklimaverträglichen Sorten):

Pflanzqualität:	Bäume	Hochstamm Sträucher	Stammholz	2xv Stammumfang 18-20 cm	2xv Höhe 60-100 cm
Bäume:	Acer platanoides Carpinus betulus Juglans regia Malus communis Prunus avium Quercus palustris Sorbus aria Tilia cordata	Spitzahorn Hainbuche Walnuss Wildapfel Vogelkirsche Sumpfeiche Echte Mehlbeere Winterlinde	Sträucher:	Acer campestre Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Rhusa camina Rosa rubiginosa Sambucus nigra Viburnum lantana	Feldahorn Berberitze Kornelkirsche Roter Hartriegel Haseulness eingriffeliger Weißdorn rote Heckenkirsche Echter Kreuzdorn Hundsrose Weinrose schwarzer Holunder Wolliger Schneeball

#### 7.3 Öffentliche Grünflächen

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Einzelbäumen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste (in stadtklimaverträglichen Sorten, Pflanzqualität 2xv Stammumfang 18-20 cm):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss

Alle öffentlichen Grünflächen werden zudem mit autochthoner Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 14 "Fränkische Alb" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten ansäet und extensiv genutzt.

#### 7.4 Gartenanlagen

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasser aufnehmenfähig zu lassen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.

## 5.1 Ablagerungen

Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht gestattet.

## 5.2 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

## 5.3 Schallschutz

**Schallschutz:**  
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, die mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftmengenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubgänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 1 BauGB ist die Genehmigungsfeststellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude bzw. Fassadenseiten sind die in der DIN 4109-2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kotternair GmbH, Auftragsnummer: 7993.1/2022-RK, vom 30.06.2022, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

## 5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Abriss des Gebäudes neben Fl. Nr. 55, Gemarkung Bitz, darf zum Schutz im oder am Gebäude potenziell vorhandener Tierarten nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum aus zwingenden Gründen erforderlich sein, ist das Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuell vorkommende Tierarten zu überprüfen. Die Kontrolle hat durch eine(n) geeignete(n) Fachspezialist(in) zu erfolgen. Das Ergebnis ist vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Gegebenenfalls aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werdende Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet 45, Landratsamt Eichstätt) abzustimmen.

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

## C: Hinweise / Darstellungen

	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Grundstücksgrenzung
	Flurstücksnummer
	Vorschlag Grundstückseinteilung
	Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
	Maßangaben in Meter
	Vorschlag Standort Garage

## D: Hinweise durch Text

### 1. Hang- und Schichtenwasser

Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

### 2. Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszunutzen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

### 3. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d. h. auf Privatgrund gestellt.

### 4. Bodendenkmäler

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

### 5. Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bebauen. Mutterboden und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verdichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

### 6. Schallschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Denkendorf an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

### 7. Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien zu vermeiden. Für größere Glasflächen sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden (Deckungsgrad mind. 15%). Spiegelnde Glaselemente sind nicht zulässig. Die am bestehenden Gebäude neben Fl. Nr. 55 (Gemarkung Bitz) vorhandenen Vogelnistkästen sollten ebenfalls außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September oder nach vorheriger Kontrolle durch eine(n) geeignete(n) Fachspezialist(in) entfernt und an einer geeigneten anderen Stelle im Umfeld wieder angebracht werden. An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldspferling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume (Vogelnisthilfen, Fledermausquartiere) angeboten werden.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Denkendorf auf einer Teilfläche des Flurstücks 263-0 durch Abbuchung von einer Ökotothofache erbracht.

## E: Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 16.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes LIII "Am Prominentenweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b Abs. 3 BauGB).
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.10.2022 hat in der Zeit vom 20.01.2023 bis 20.02.2023 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.10.2022 hat in der Zeit vom 20.01.2023 bis 20.02.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den

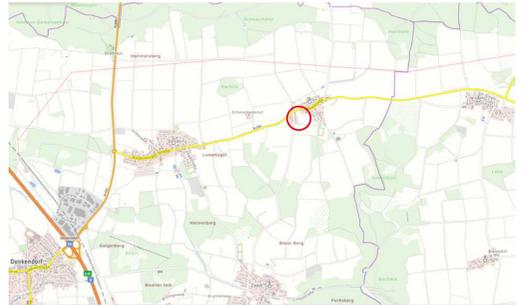
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE DENKENDORF  
Landkreis Eichstätt



Bebauungsplan Nr. LIII  
"AM PROMINENTENWEG"  
M = 1:1.000

Vorentwurf, Stand: 21.03.2024



Planverfasser:

**GOLDBRUNNER**  
Landschaftsplanung | Stadt- und Raumplanung | Ingenieurbüro

Oden Marktstraße 5  
85040 Garmisch-Partenkirchen  
Telefon: (089) 83 97 00-0  
info@golddrunner.de

Taschensumme 2  
85040 Garmisch-Partenkirchen  
Telefon: (089) 14 28 303-0