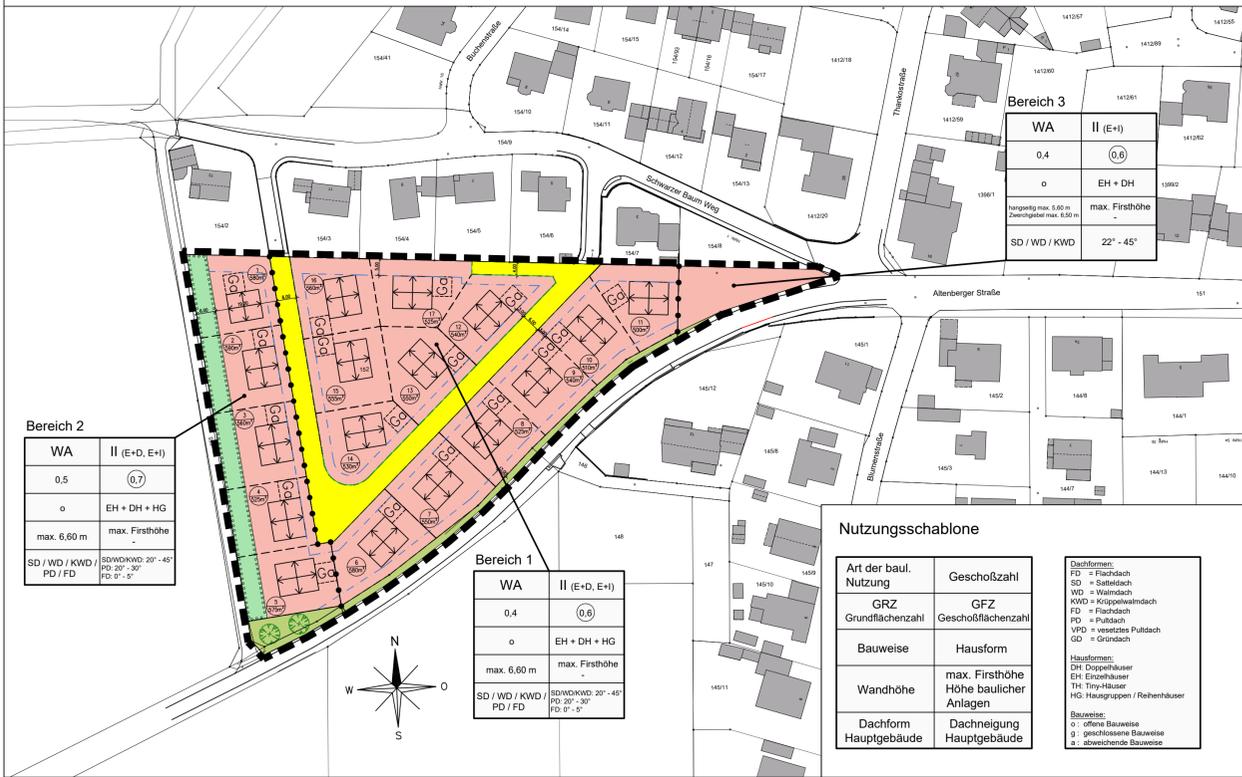


Bebauungsplan Nr. VIII Baugebiet „Wassertal“ BA III in Denkendorf

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.



A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 152 Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Denkendorf.
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4, BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ = 0,4 / 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
 GFZ = 0,6 / 0,7 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 E + I + D Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 WH: E + I 6,60 m Bereich 1 und 2: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.
 WH hs: E + I 15,60 m
 WH Zg: E + I 6,50 m Bereich 3: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt hangseitig 5,60 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO hangseitig begrenzt. Bei Zwerchgiebeln beträgt die max. zulässige Wandhöhe 6,50 m.
- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
 Bereich 1 und 2: Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Bereich 3: Einzel-/Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise
 Bereich 1 und 2: Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
 Bereich 3: Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.

B: Festsetzungen durch Text

- Maß der baulichen Nutzung**
 Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:
 je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig,
 je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig,
 je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig,
 je volle 100 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² 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) in den Bereichen 1 und 3 mit 0,4 und im Bereich 2 mit 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wird auf 50 von Hundert begrenzt auf einen Maximalwert von 0,6 in den Bereichen 1 und 3 und 0,75 im Bereich 2. Die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen 1 und 3 mit 0,6 und im Bereich 2 mit 0,7 festgesetzt. Die privaten Grünflächen können bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt werden.
 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt in den Bereichen 1 und 2 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand. Im Bereich 3 beträgt die max. zulässige Wandhöhe hangseitig 5,60 m, bei Zwerchgiebeln 6,50 m.
- Gestaltung**
 Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.
- Garagen**
 Garagen einschließlich deren Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig.
- Einfriedungen**
 Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.
- Geländeoberfläche**
 Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.
- Grundwasserschutz**
 Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung oder der herzustellenden Mischwasserkanalisation zuzuführen. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Grünordnung**
 - Pflanzgebot für Einzelbäume**
 Je volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietsheimischer Baum gemäß der Pflanzliste in Abschnitt 7.2 oder ein Kulturobstbaum im Vorgebiet zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen.
 - Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist entlang der westlichen 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 privaten Grünflächen hat entsprechend der folgenden Aufstellung zu erfolgen (in stadtklimaverträglichen Sorten):

Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm Sträucher Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm

Bäume:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Juglans regia Walnuss
 Malus communis Wildapfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Pyrus communis Wildbirne
 Quercus palustris Sumpfeiche
 Sorbus aria Eche Mehlbeere
 Tilia cordata Winterlinde

Sträucher:
 Acer campestre Feldahorn
 Berberis vulgaris Berberitze
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna eingriffeliger Weißdorn
 Lonicera xylostea rote Heckenkirsche
 Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
 Rosa canina Hundrose
 Rosa rubiginosa Weinrose
 Sambucus nigra schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- Öffentliche Grünflächen**
 Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen 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 "Frankische Alb" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt.

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

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

- Dachbegrünung**
 Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern 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 kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

- Naturschutz**
 Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.). Informationen hierzu sind bei den Naturschutzbehörden oder beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu erfragen. Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden.
 An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalben, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unser-themen/artenschutz-an-gebauten-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.

C: Hinweise / Darstellungen

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

D: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**
 Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**
 Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. 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.
- 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.
- Bodendenkmäler**
 Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Geofahren / vorsorgender Bodenschutz**
 Im Baugebiet 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 befahren, Mutterboden, der bei der Errichtung 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.

- 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.

- Wärmepumpe**
 Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmtechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner unzulässigen Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.
 Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

- Geräusche** dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tiefrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A 1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das dazugehörige Beiblatt 1) sein.

- 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%). Spiegeldiele Glasteile sind nicht zulässig.

- An den Gebäuden** sollen Lebensräume für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten (wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc.) angeboten werden.

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

E: Verfahrungsvermerke

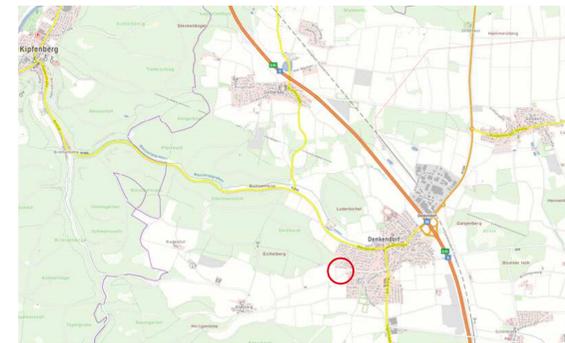
- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII "Wassertal" BA III beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b Abs. 3 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und 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 von 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
- Ausgefertigt
 Denkendorf, den
 Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin
- 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. VIII
 "WASSERTAL" BA III
 M = 1:1.000

Vorentwurf, Stand: 21.03.2024



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
 Ingenieure GmbH Büro für Wasserwirtschaft, Ingenieur- und Stadtbau

Clara Marktstraße 5
 85080 Garmersheim
 Telefon: (09453) 3 97 02-0
info@golddbrunner.de

Tschirnhausstraße 2
 85049 Ingolstadt
 Telefon: (0941) 14 28 303-0

