Bebauungsplan Nr. XV - 5. Änderung "Reichertsweg" im Ortsteil Gelbelsee

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.

Die Begründung in der Fassung vom 19.09.2023 ist beigefügt.

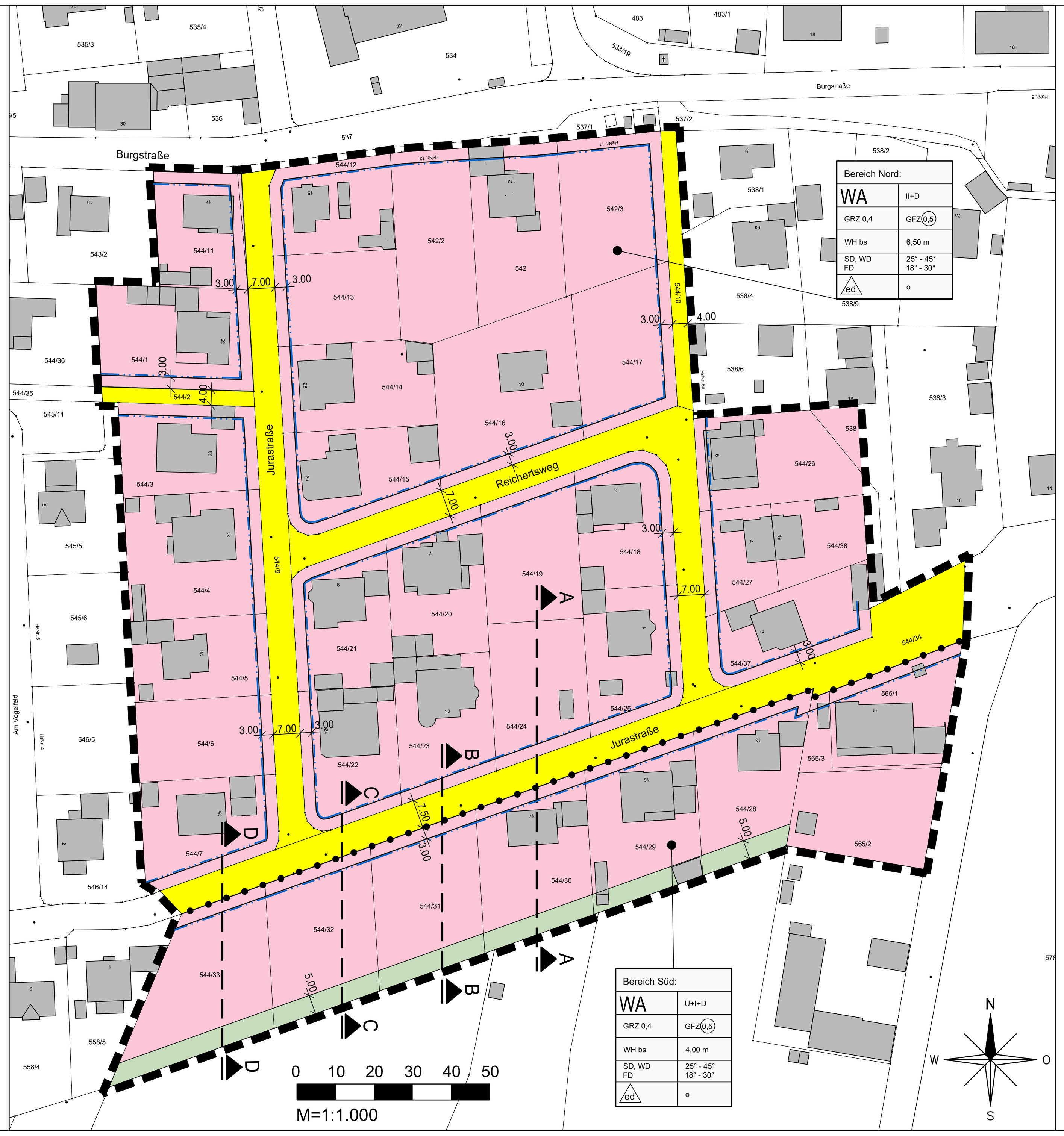
Nutzungsschablone

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

Dachformen:
FD = Flachdach
SD = Satteldach
WD = Walmdach
FD = Flachdach
PD = Pultdach
VPD = vesetztes Pultdach
GD = Gründach

Hausformen:
DH: Doppelhäuser
EH: Einzelhäuser
TH: Tiny-Häuser
HG: Hausgruppen / Reihenhäuser

Bauweise:
o : offene Bauweise
g : geschlossene Bauweise
a : abweichende Bauweise



A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4, BauNVO
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsgrenze. Grenze mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Bereich Nord, Bereich Süd)

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ = 0,6 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II + D / U + I + D — Höchstmaß der Vollgeschosse
Bereich Nord: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.
Bereich Süd: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf U + I + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.

Wandhöhe (WH)
WH bs: 6,50 m — Bereich Nord: Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits.
WH bs: 4,00 m — Bereich Süd: Die zulässige Wandhöhe wird bergseits auf 4,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

SD / WD / PD / FD — Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

25° - 45° / 18° - 30° — Die Dachneigung muss bei Satteldächern und Walmdächern mind. 25° und höchstens 45°, bei Pultdächern mind. 18° und höchstens 30° betragen.

Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Nebengebäude nach § 14 BauNVO dürfen bis 30 m² Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichte werden; jedoch nicht im Vorgartenbereich zu angrenzenden Erschließungsstraßen.
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6. Grünordnung

Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung

7. Sonstige Planzeichen

3.00 — Maßangaben in Meter

B: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung
Im Plangebiet sind bezüglich der Wohngebäude Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 60 m² zulässig, je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 60 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) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
Bereich Nord: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseits 6,50 m.
Bereich Süd: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,00 m.

Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 35 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in der Gebäudemitte bergseits.

2. Gestaltung
Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28°, Schleppgauben ab 30° Dachneigungen zulässig.

Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:
Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,50 m x 1,70 m im stehenden Format, Schleppgauben bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

3. Geländeoberfläche
Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.
Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßem maximal bis zum Gebäude.
Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,00 m über das natürliche Gelände zur Einbindung der Terrasse zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbarsgrundstücken hin müssen minimiert und dem Geländerelief der Umgebung angepasst zur Grundstücksgrenze hin auslaufen.
Mit dem Böschungsfuß / Böschungskamm ist bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ein Abstand von min. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

4. Grünordnung
Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum.

Für die Bepflanzung ist eine mindestens zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern - außer Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m vorgesehen. Anstatt die Bepflanzung durchgehend aus Sträuchern bestehen zu lassen, ist es auch möglich, an einigen Stellen heimische Laubbäume zu pflanzen (ein Baum pro 100 m² bebauter Grundstücksgrenze). Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

C: Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Grundstücksbegrenzung

Flurstücksnummer

D: Hinweise durch Text

1. Nebengebäude und Garagen
Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2. Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

3. Stellplätze
Für die Festlegung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dankendorf.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 07.04.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XI "Am Reichertsweg" im Ortsteil Gelbelsee beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.04.2017 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. XV in der Fassung vom 23.03.2017 hat in der Zeit vom 13.04.2017 bis 16.05.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. XI in der Fassung vom 23.03.2017 mit Schreiben vom 23.03.2017 mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis 20.04.2017 beteiligt..

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 beteiligt.

6. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom __________ bis __________ durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt am __________ wiederholt.

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom __________ bis __________ wiederholt.

8. Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __________ die 5. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __________ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Denkendorf, den ________

   Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

9. Ausgefertigt

   Gemeinde Denkendorf, den ________

   Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

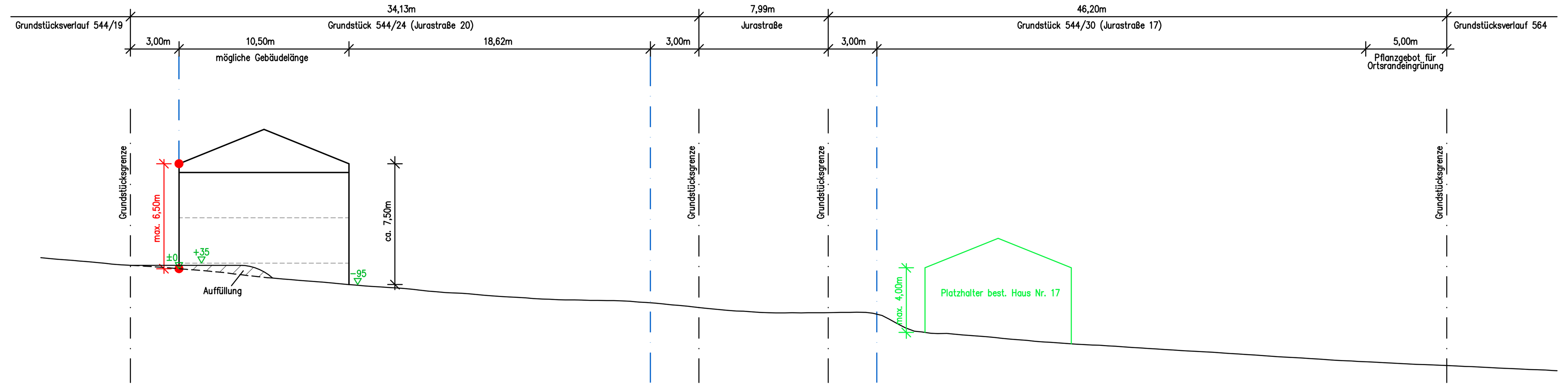
10. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am ________ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

    Die Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

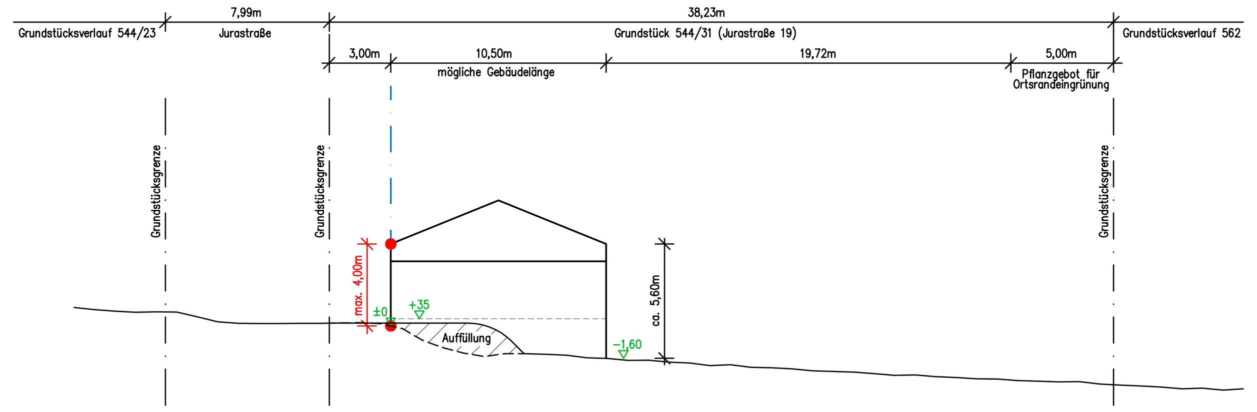
    Gemeinde Denkendorf, den ________

    Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

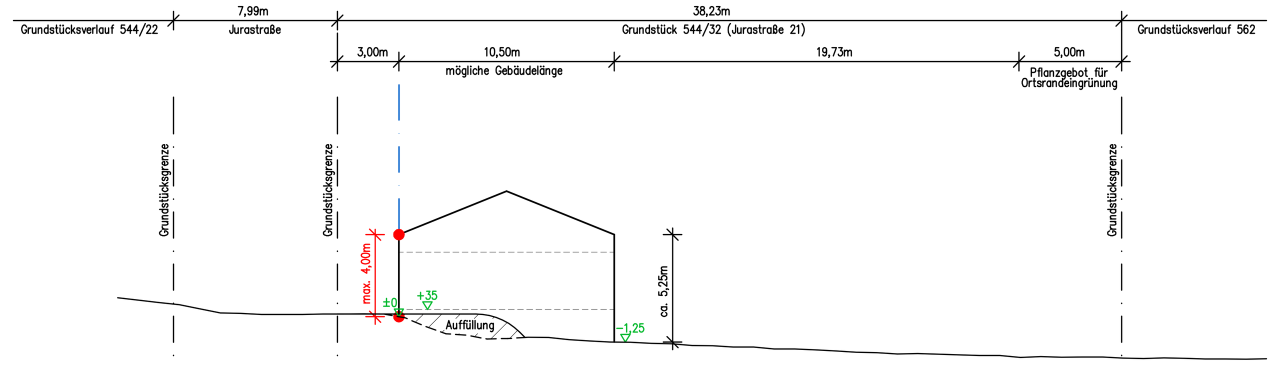
Schnitt A–A
Jurastraße 20 / Jurastraße 17
M = 1:250



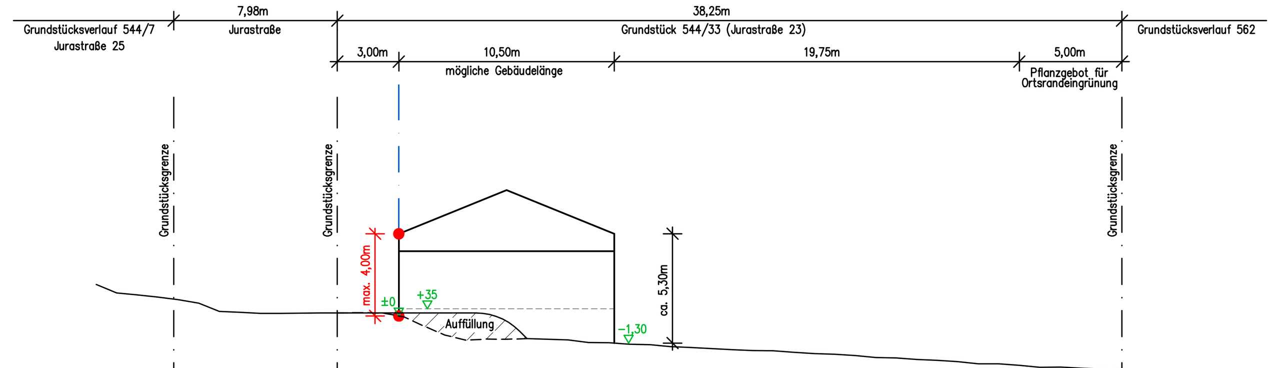
Schnitt B–B
Jurastraße 19
M = 1:250



Schnitt C–C
Jurastraße 21
M = 1:250



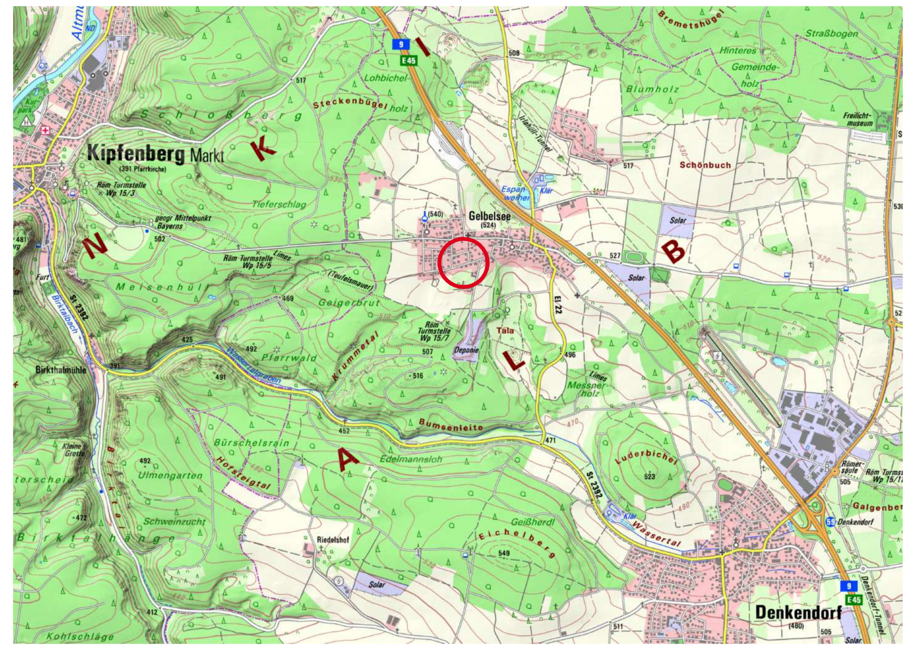
Schnitt D–D
Jurastraße 23
M = 1:250



GEMEINDE DENKENDORF
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. XV - 5. Änderung
"Reichertsweg" im Ortsteil Gelbelsee
M = 1:1.000

Entwurf: 21.03.2024



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH I Büro für Wasserwirtschaft I Ingenieur- und Straßenbau

Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 3 97 00-0
info@ib-goldbrunner.de

Taschenturmstraße 2
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 26 303-0

Blattgröße: (1.280 m x 0.594 m = 0.760 m2)