

Bebauungsplan Nr. XXVI - 1. Änderung

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Baugebiet "Zum Fuchsberg"

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4, BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ = 0,4 / 0,5 Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten.

GFZ = 0,6 / 0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

E+1 Höchstmaß der Vollgeschosse

Bereich Nord: Bei E+1 beträgt die max. zulässige Wandhöhe talseitig 6,50 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO talseitig begrenzt. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche und von der Gebäudemitte auf der Südseite.

Bereiche Mitte und Süd: Bei E+1 beträgt die max. zulässige Wandhöhe bergseitig 6,10 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO bergseitig begrenzt. Gemessen wird dabei von der Höhe der Straßenkante der nördlich bzw. südlich des Grundstücks liegenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. für die Grundstücke 19 und 38 von der Höhe der Straßenkante der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche und von der Gebäudemitte auf der Nordseite.

3. Bauweise, Baugrenze

ed Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o Offene Bauweise

SD / WD / KWD / PD / FD Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

22° - 45° Die zulässige Dachneigung muss bei E+1 für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 22° und höchstens 45°, für Pultdächer mind. 22° und höchstens 30° und für Flachdächer höchstens 5° betragen.

22° - 30°
0° - 5°

↕ Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.

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

4. Garagen / Nebengebäude und Stellplätze

Ga Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf ist zu beachten.

▲ Vorschlag Grundstückszufahrt

5. Verkehrsflächen

--- Straßbegrenzungslinie

--- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

--- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fläche für spätere Erweiterung

--- Feldweg

6. Grünordnung

--- Private Grünfläche als Teil der südlichen Ortsrandeingrünung. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, sowie Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Je angefangene 100 m² private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. B. Textliche Festsetzungen, Ziff. 5)

--- Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz
In diesem Bereich sind standortgerechte, heimische und autochthone Gehölze zu verwenden. Darüber hinaus ist auch eine Bepflanzung mit anderen Laubbaumarten und Waldkiefern (Pinus sylvestris) zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl.Nr. 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 17/1, 18, 18/2, 18/3, 18/4, 20/1, 21, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/10, 375/11, 375/12, 375/13, 375/14, 375/15, 375/16, 375/17, 375/18, 375/19, 375/20, 375/21, 375/22, 375/23, 375/24, 375/25, 375/26, 375/27, 375/28, 375/31, 375/32, 375/33 sowie ein Teilbereich des Grundstückes mit der Flurnummer 19 der Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Dörndorf.

--- Mindestabstand zu Schweinemastbetrieb

8. 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 bzw. 0,5 im Bereich Süd festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl ist mit 0,6 bzw. 0,7 im Bereich Süd festgesetzt.
Bereich Nord: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt talseitig 6,50 m. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche und von der Gebäudemitte auf der Südseite.
Bereich Mitte und Süd: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,10 m. Gemessen wird dabei von der Höhe der Straßenkante der nördlich des Grundstücks liegenden öffentlichen Verkehrsfläche und von der Gebäudemitte auf der Nordseite, bei den Grundstücken 19 und 38 von der Straßenkante der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Einfriedungen

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

3. Geländeoberfläche

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

4. Grundwasserschutz

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

5. Grünordnung

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

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Mit Ausnahme der Waldkiefer (Pinus sylvestris) sind Nadelgehölze nicht zulässig. 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

6/1 Flurstücksnummer

--- Vorschlag Grundstückseinteilung

--- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche

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 auszu-schöpfen. 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. Grünordnung

Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB
- 0,50 m für Sträucher unter 2,00 m Höhe
- 2,00 m für Bäume und Sträucher über 2,00 m Höhe

Private Grünflächen: in den Gartenbereichen ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung der festgesetzten Pflanzliste Grünflächen zu pflanzen. Gegebenenfalls festgesetzte Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung können angerechnet werden. Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

4. Emissionen durch die Landwirtschaft

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

5. 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.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVWG Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Es wird gebeten dies bei Planungsvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

6. 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.

7. Geofahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, 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 Vermichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 18.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung für das Baugebiet "Zum Fuchsberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2020 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 22.10.2020 bis 22.11.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 22.10.2020 bis 22.11.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 04.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2021 bis 11.05.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2021 bis 11.05.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2021 die Bebauungs- und Grünordnungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2021 als Satzung beschlossen.

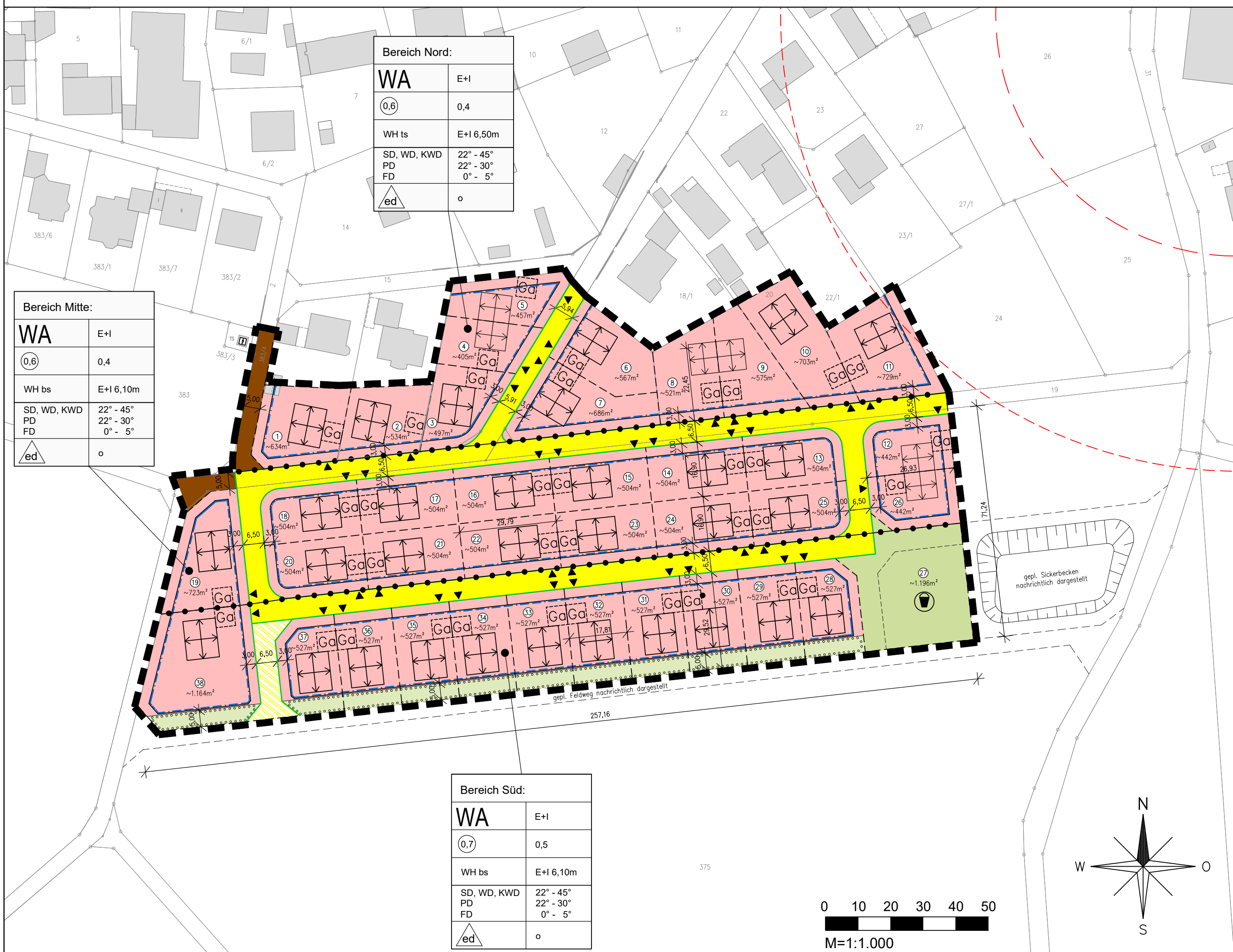
Denkendorf, Siegel Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

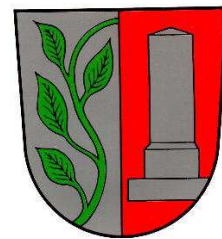
Denkendorf, Siegel Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan- und Grünordnungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Denkendorf, Siegel Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

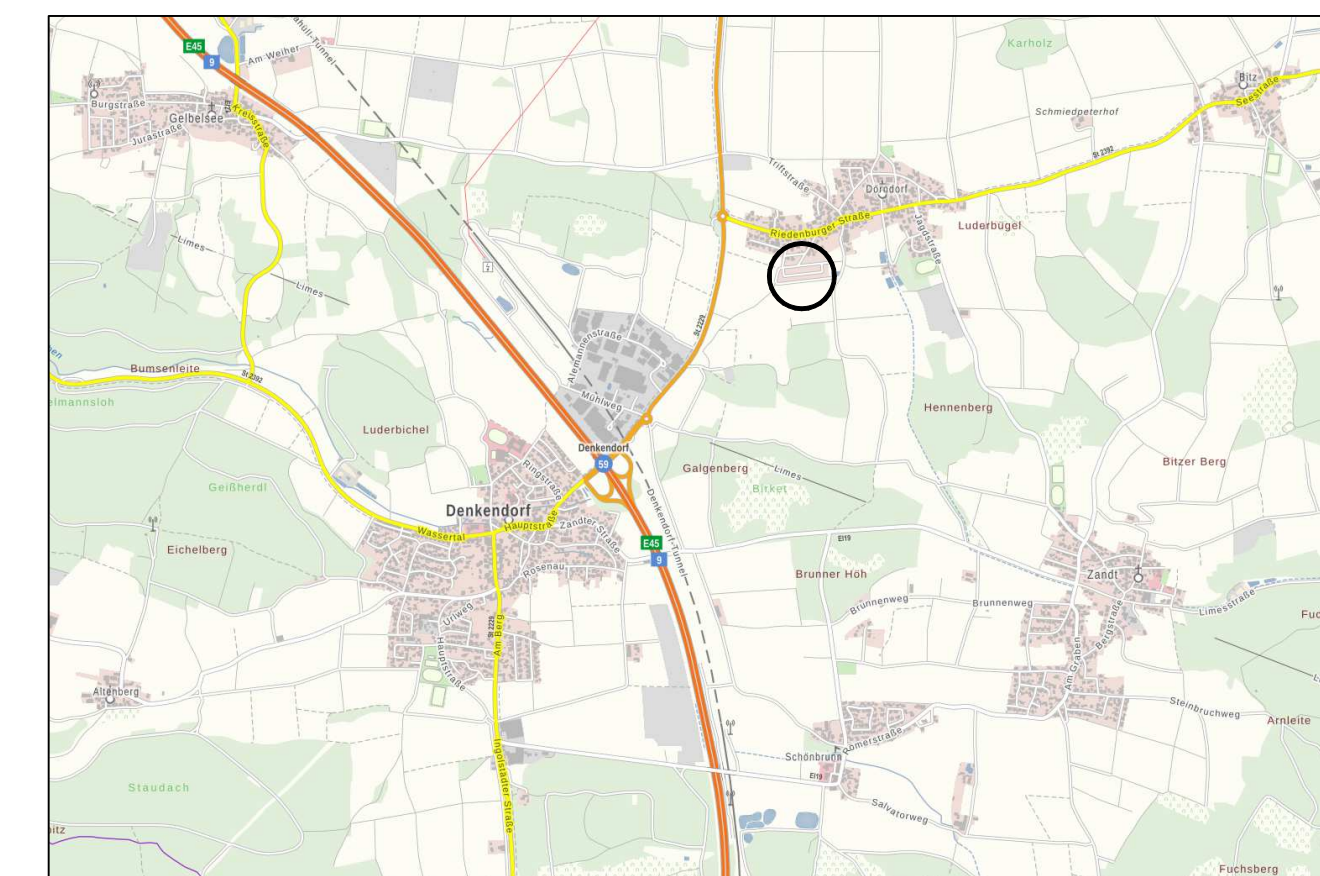


GEMEINDE DENKENDORF
Landkreis Eichstätt



Bebauungsplan Nr. XXVI - 1. Änderung
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet "Zum Fuchsberg"
M=1:1.000

Stand: 17.06.2021



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieur Büro für Wasserwirtschaft, Ingenieur- und Stadtbau
Obere Marktstraße 5
89250 Denkendorf
Telefon: (09461) 31 07 200
info@goldbrunner.de

