

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

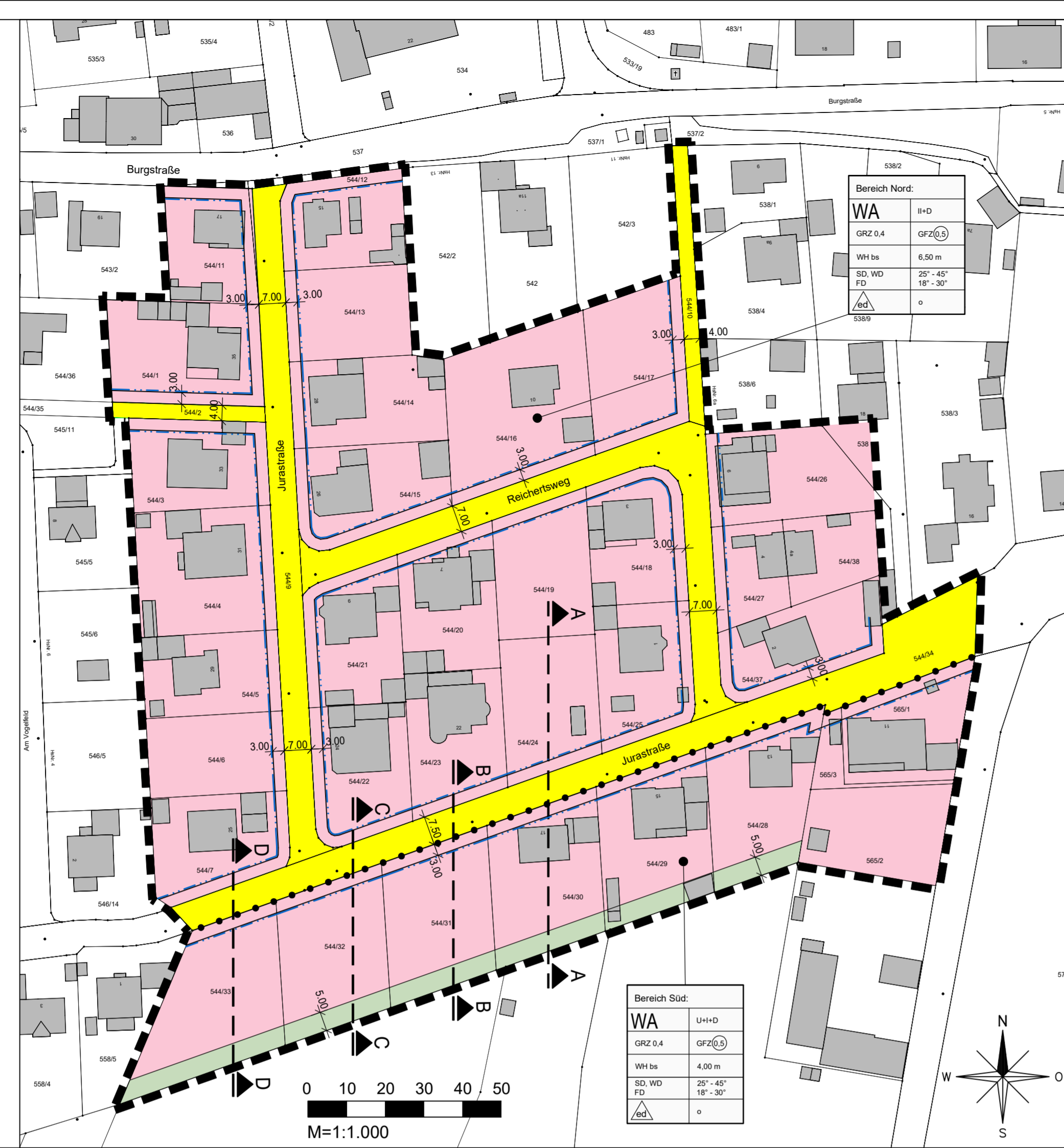
Die Gemeinde Denkendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Die Begründung in der Fassung vom 21.03.2024 ist beigefügt.

## Nutzungsschablone

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

Dachformen:	FD = Flachdach
SD = Satteldach	WD = Walmdach
PD = Pultdach	VPD = verändertes Pultdach
OD = Ortdach	
Hausformen:	DH = Doppelhäuser
EH = Einzelhäuser	TH = Tiny-Häuser
MH = Mehrfamilien / Reihenhaus	
Bauweise:	0 = offene Bauweise
1 = geschlossene Bauweise	2 = abweichende Bauweise



## A: Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

### 2. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet 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 Geschosflächenzahl (GFZ)

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) Bereich Nord: Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits. 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

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

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 Ortsrande Grünung

## 7. Sonstige Planzeichen

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 450 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 Baugelände ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschosflächenzahl 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°, Schleppegauben 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, Schleppegauben 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 Geländeoberfläche nicht verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen 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 Nachbargrundstücken hin müssen minimiert und dem Geländecharakter der Umgebung angepasst zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungfuß / 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 Baugeländes 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 Grundstücksfläche). 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 Grundstücksgrenzung

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

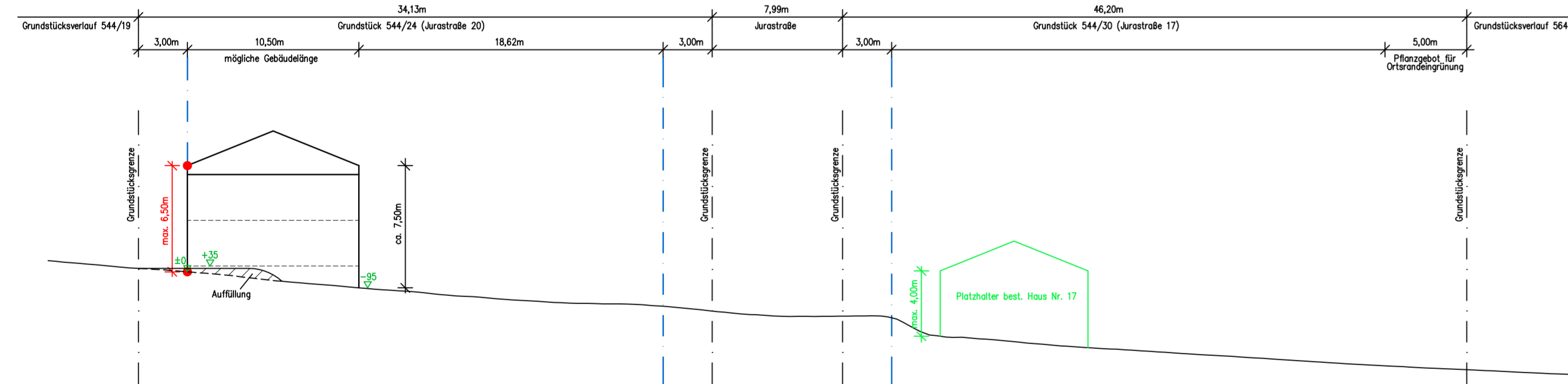
Für die Festlegung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf.

## Verfahrensvermerke

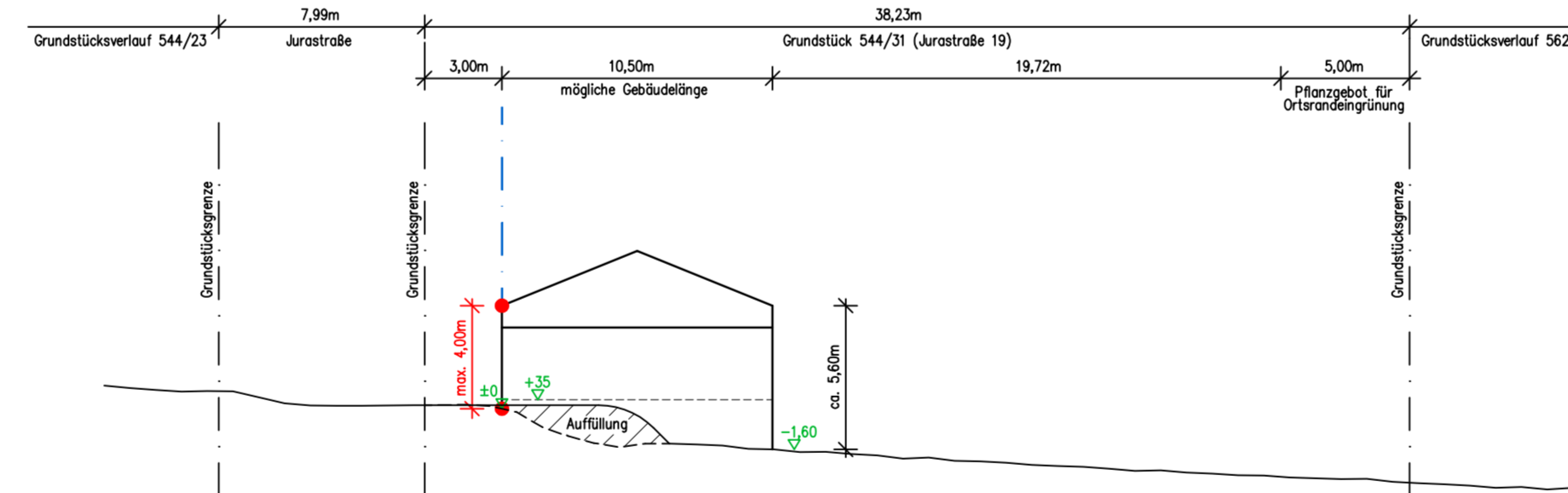
- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 07.04.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV "Reichertsweg" im Ortsteil Gelbelsee beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.04.2017 ortsüblich bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. XV in der Fassung vom 23.03.2017 fand in der Zeit vom 23.03.2017 bis 20.04.2017 statt.
- 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.
- 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.
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt am \_\_\_\_\_ wiederholt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ wiederholt.
- 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)  
 Gemeinde Denkendorf, den \_\_\_\_\_  
 Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)  
 Gemeinde Denkendorf, den \_\_\_\_\_  
 Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

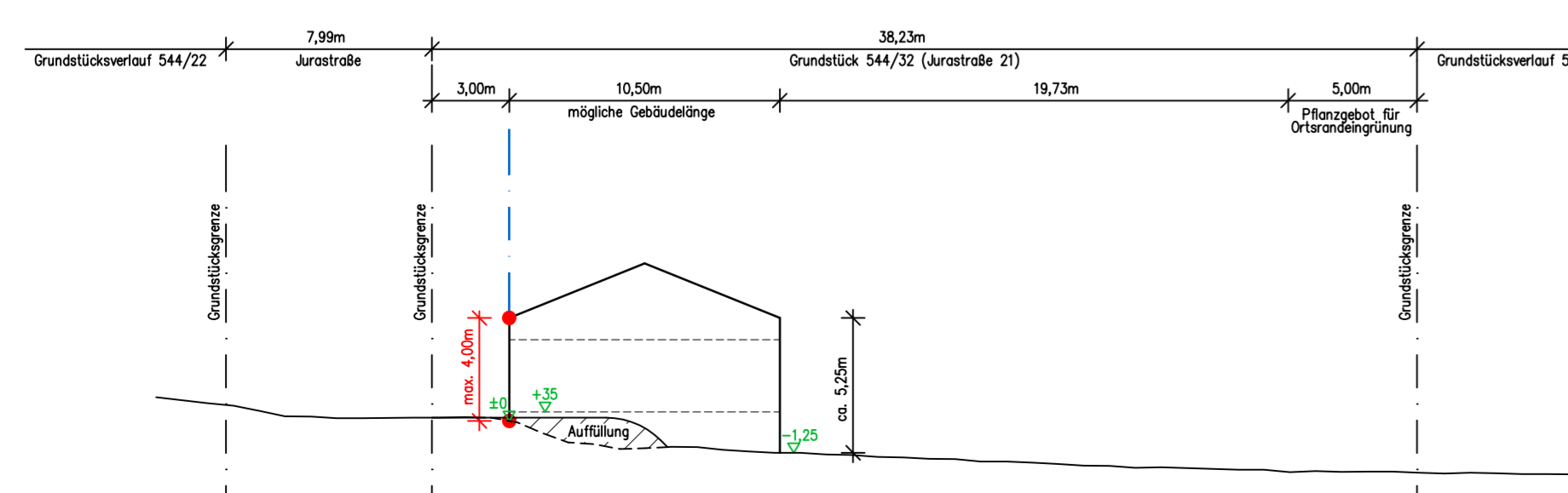
Schnitt A-A  
Jurastraße 20 / Jurastraße 17  
M = 1:250



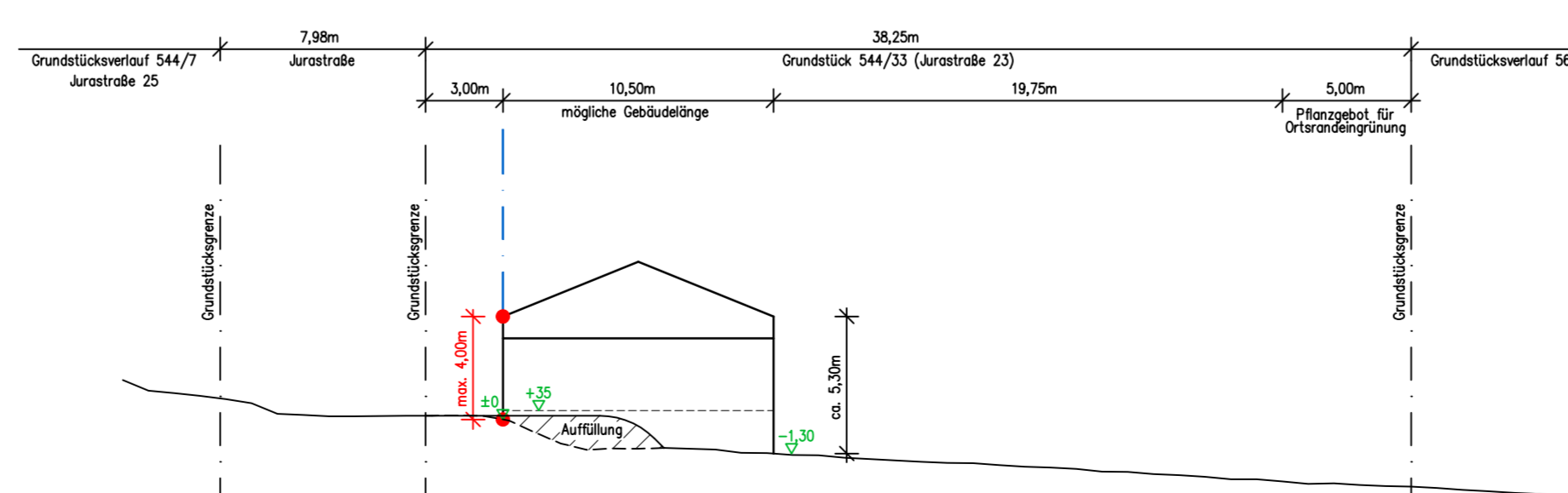
Schnitt B-B  
Jurastraße 19  
M = 1:250



Schnitt C-C  
Jurastraße 21  
M = 1:250



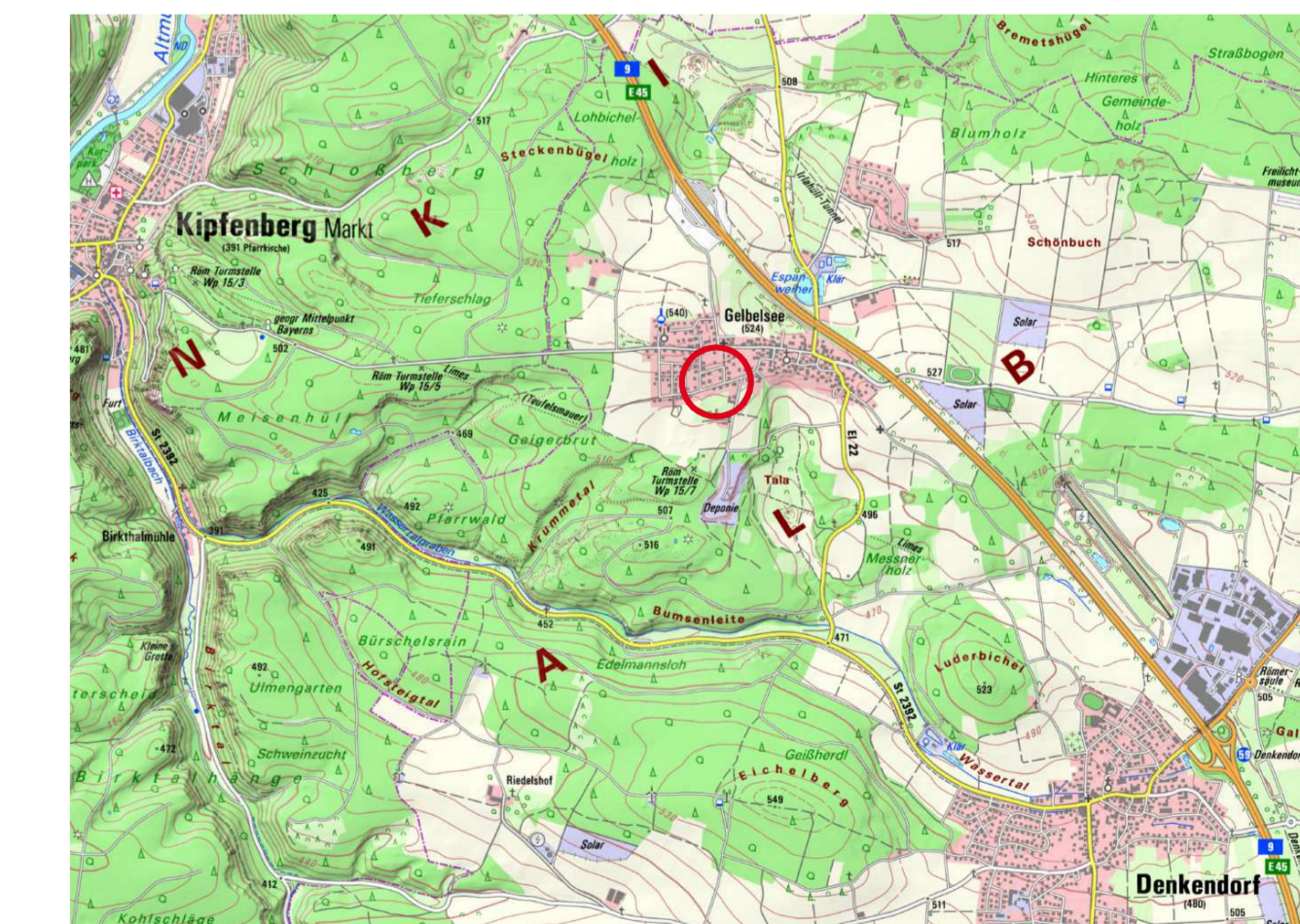
Schnitt D-D  
Jurastraße 23  
M = 1:250



GEMEINDE DENKENDORF  
Landkreis Eichstätt

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

Entwurf: 21.03.2024



Planverfasser:



Obere Marktstraße 5  
91030 Garmisch-Partenkirchen  
Telefon: (0844) 137 05-0  
info@goldbrunner.de  
Taschnerstraße 2  
91048 Regensburg  
Telefon: (0841) 14 26 30-0