



**Gemeinde Denkendorf  
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. XV (15) – 5. Änderung  
„Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH  
Obere Marktstraße 5  
85080 Gaimersheim



(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf

.....  
(Claudia Forster)

Stand: 21.03.2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Planungsgrundlagen / Anlass der Änderung .....	3
2.	Lage des Plangebiets .....	4
3.	Beschaffenheit des Grundstücks .....	4
4.	Bodenordnende Maßnahmen .....	4
5.	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
6.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung .....	5
7.	Bauliche Ordnung .....	6
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
9.	Erschließung .....	6
10.	Infrastruktur .....	7
11.	Flächenbilanz .....	7

## **Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt**

### **Bebauungsplan Nr. XV (15) – 5. Änderung „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee**

#### **Begründung**

Die räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 544/1, 544/2, 544/1, 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/9, 544/10, 544/11, 544/12, 544/13, 544/14, 544/15, 544/16, 544/17, 544/18, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 544/23, 544/24, 544/25, 544/27, 544/28, 544/29, 544/30, 544/31, 544/32, 544/33, 544,34, 544/37, 544/38, 565/1 und 565/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 538, 544,26, 565/2 der Gemarkung Gelbelsee, Gemeinde Denkendorf.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

#### **1. Planungsgrundlagen / Anlass der 5. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee ist am 11.06.1983 in Kraft getreten.

Da der Bebauungsplan in der Erstaufbereitung incl. der Textfestsetzungen auf dem Planblatt dargestellt ist und die jeweiligen Änderungen auf einem jeweils separaten Textteil gefertigt wurden, ist eine übersichtliche Lesbarkeit, insbesondere für Bauwillige nicht bzw. nur schwer möglich. Aus diesem Grunde wurden in der vorliegenden 5. Änderung sowohl im Planteil als auch im Textteil alle vorhergehenden vorhergehenden Änderungen eingearbeitet.

1. Änderung: die Satzung wurde am 01.06.1987 geändert. Hierbei handelte es sich um die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

2. Änderung: am 22.07.1994 wurde die Satzung geändert. Mindestgrundstücksgößen zum Doppel-Reihenhaus-Geschosswohnungsbau wurden festgelegt.

3. Änderung: die Satzung wurde am 17.05.1995 in Form einer Festlegung von Dachform und Dachneigung von Garagen geändert.

4. Änderung: am 03.07.2003 wurde die Satzung erneut geändert. Hierbei wurden mehrere Änderungen wie Größe Dachaufbauten, Dachform, Dachneigungen Kniestock und Einfriedung beschlossen.

5. Änderung: die nun vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 umfasst die Erweiterung des Gebietsumfangs Richtung Südost und eine Einarbeitung weiterer Änderungen Der Bebauungsplan soll weiterhin Regelungsfunktion haben, die jedoch auf heutige Baustile und Bauwünsche geändert und ausgeweitet wird. Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden.

Von der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Es wird auch kein Schutzgut nach § 13

## 5. Änderung Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee

Abs. 1 Nr. 2 BauGB beeinträchtigt. Änderungen der gemeindlichen Einrichtungen und Verpflichtungen für die Gemeinde sind damit nicht verbunden.

Die 5. Änderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 beteiligt.

Die vorliegende Weiterführung der Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung Gebietsumfang und Einarbeitung weiterer Änderungen) erfolgt mit Beschluss vom 08.12.2022.

## 2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es befindet sich innerhalb des Ortes Gelbelsee. Es grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende Bebauung, im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

## 3. Beschaffenheit des Grundstücks

Die Flächen mit den Flurnummern 544/1, 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/11, 544/12, 544/13, 544/14, 544/15, 544/16, 544/17, 544/18, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 544/23, 544/24, 544/25, 544/26 (Teilfläche), 544/27, 544/28, 544/29, 544/30, 544/31, 544/32, 544/33, 544/37, 544/38, 565/1, 565/2 (Teilfläche) und 565/3 sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flächen mit den Flurnummern 538 (Teilfläche), 544/1, 544/2, 544/9, 544/10 und 544/34 (Teilfläche) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt im Norden von der „Jurastraße“ und im Süden von Osten nach Westen über die gleichnamige Straße „Jurastraße“.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

Der Großteil der Parzellen des Plangebietes ist bereits bebaut. Alle freien Grundstücke sind bereits erschlossen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden freien Grundstücke sind parzelliert und im Privatbesitz.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden. Somit schafft die Gemeinde Denkendorf die baurechtlichen Grundlagen für die derzeit geforderten Ansprüche.

## 6. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung im Rahmen des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Die Gemeinde Denkendorf hat beschlossen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit Grundstücksgrößen zu koppeln und diese Regelung weitestgehend auf alle Bebauungspläne auszudehnen. Hier soll einer für den ländlichen Bereich überdimensional Bebauung entgegenwirkt und der dörfliche Charakter hierbei erhalten bleiben. Somit wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche je Wohneinheit mit über 60 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m<sup>2</sup> ist eine anteilige Grundstücksfläche von vollen 150 m<sup>2</sup> notwendig.

Auch wurden Mindestgrundstücksgrößen von Grundstücken festgelegt, um nicht zu kleinteilige Grundstücke entstehen zu lassen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 450 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 250 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

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

Bereich Nord:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.

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

Bereich Süd:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf U + I + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.

Die zulässige Wandhöhe wird bergseits auf 4,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits.

Für Garagen und Nebenanlage ist bezogen auf die Straßenhöhe an der nördlich verlaufenden Jurastraße eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m zulässig.

Als Dachform sind im gesamten Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern und Walmdächern 25° - 45°, bei Pultdächern 18° - 30°.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28° und Schleppgauben ab 30° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,50 m x 1,70 m in stehender Form, Schleppgauben bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

## 5. Änderung Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee

Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße, 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 Gelände relief 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.

Der Bereich südlich der Erschließungsstraße Flurnummer 544/34 fällt nach Süden stark ab. Hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Höhen der Grenzgaragen und der entstehenden Vollgeschosse musste eine eigene Regelung getroffen werden. Für diese Grundstücke wird als Höhenbezugspunkt die bereits vorhandene Erschließungsstraße benannt.

Durch den starken Geländeabfall entsteht im Kellerbereich, der nach Süden hin fast ebenerdig verläuft, ein Vollgeschoss. Dieser Bereich kann für Wohnnutzung genutzt werden.

Für diesen Bereich ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig, wobei kein Vollgeschoss entstehen darf.

Ansonsten werden noch gestalterische Festsetzungen hinsichtlich des Dachgeschossausbaus getroffen, die bereits in weiteren Bebauungsplänen so festgelegt sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung ist zu beachten.

## **7. Bauliche Ordnung**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

Nebengebäude im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße und im Eingrünungsbereich südlich der Jurastraße (Flurnummer 544/34) sind nicht zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Großteil der Grundstücke des Plangebietes wurde bereits bebaut. Es ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen der Planung.

## **9. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Burgstraße, im Osten über die Jurastraße und im Westen über die Falkenstraße.

## 10. Infrastruktur

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

## 11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	28.655 m <sup>2</sup>
Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung:	928 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche):</u>	<u>4.934 m<sup>2</sup></u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	34.517 m <sup>2</sup>

Gaimersheim, den 21.03.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH

