

# Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 d) "Innenbereich Ortsteil Schönbrunn "



## Präambel: Rechtsgrundlagen

### Die Gemeinde Denkendorf

- erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
- der Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf
- der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Denkendorf
- in der jeweilig gültigen Fassung.

### Bestandteile der Satzung:

- Änderung des Bebauungsplans Nr. 21d "Innenbereich Ortsteil Schönbrunn "

### Der Satzung beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom .....
- der Umweltbericht in der Fassung vom .....

### A. Bestandteil des Bebauungsplans

- Planzeichnung im M 1:2000

### B. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### C. Textliche Festsetzungen

#### 1. Bauweise

Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen sind auch in geschlossener Bauweise zulässig.

#### Ausnahmen:

Bei der Umnutzung und dem Umbau ohne Veränderung der Kubatur werden Ausnahmen zugelassen. Voraussetzung ist, dass der Bestand genehmigt ist und seit mindestens fünf Jahren besteht.

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

II + D (D kein Vollgeschoss)

#### 1.2 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m<sup>2</sup>, bei Doppelhausbebauung 250 m<sup>2</sup> und bei Reihenhausbebauung 150m<sup>2</sup> je Hauseinheit.

Bei Einzelgrundstücken im Bestand < 450 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden.

#### 1.3 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche:

Je volle 200 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer 60 m<sup>2</sup> zulässig (gilt auch für Reihemittelhäuser).  
Je volle 150 m<sup>2</sup> anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner/gleich 60 m<sup>2</sup> zulässig (ausgenommen Reihemittelhäuser).

#### 1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen:

Je Einzelhaus sind maximal 6 Wohnungen zulässig.  
Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
Je Hauseinheit Reihenhauses sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 1.5 Gewerbliche und freiberufliche Nutzung:

Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

#### 2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung.

#### 3. Beurteilung nach § 34/ 35 BauGB

Alle weiteren Vorhaben, die nicht von der Regelung umfasst werden richten sich nach § 34 BauGB und § 35 BauGB. Der Geltungsbereich regelt nicht den Außen- und Innenbereich für weitere Vorhaben. Alle weiteren Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs richten sich demnach nach § 34 und § 35 BauGB.

#### 4. Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50% zulässig; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### D. Hinweise

#### 1. Hinweise durch Planzeichen

-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Schloss Schönbrunn)
-  Feuerwehr
-  Bodendenkmäler und Bezeichnung
-  Baudenkmäler Einzelanlagen  
Lage und Bezeichnung
-  OD = Ortsdurchfahrtsgrenze
-  Anbauverbotszone ausserhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen
-  Gemarkungsgrenze
-  Transformatorstandort

#### 2. Textliche Hinweise

##### 2.1 Denkmalpflege

Im Bereich des Flurstücks 1 befindet sich das Bodendenkmal D-1-7034-0157 und das Einzeldenkmal D-1-76-120-25 (Schloss Schönbrunn). In direkter Nachbarschaft auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Flurstück 19 befindet sich das Einzeldenkmal D-1-76-120-26. Desweiteren findet sich auf dem Flurstück 10/1 das Einzeldenkmal D-1-76-120-27 und das Flurstück 51/22 liegt im Bereich des Bodendenkmals D-1-7034-0104. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sofern außerhalb der genannten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmale zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8.1 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Neubauten und äußere Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmalen sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

##### 2.2 Geogefahren

Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

##### 2.3 Immissionen

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.

##### 2.4 Leitungsverläufe: Strom, Erdgas

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Strom - Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. Bei Planungen im Geltungsbereich ist zu berücksichtigen, dass bei geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist. Bei sämtlichen Planungen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass alle Energieversorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

## IV. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom **24.05.2017** gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 vom **22.07.1994** (gültig für Hauptort und alle Ortsteile) zu ändern und nach Ortsteilen aufzuteilen. Der Gemeinderat von Denkendorf hat danach in der Sitzung vom **05.10.2017** beschlossen, die Aufteilung für die Ortsteile in den Nrn. 21 a - e zu ergänzen. Die Änderungsbeschlüsse wurden vom **20.10.17 bis 06.12.17** ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05.10.2017** hat in der Zeit vom **20.10.2017 bis 06.12.2017** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05.10.2017** hat in der Zeit vom **26.10.17 bis 01.12.2017** stattgefunden.
- Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit erneuter öffentlicher Darlegung und Anhörung für den überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.09.2020** hat in der Zeit vom **09.12.2020 bis 11.01.2021** stattgefunden.
- Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.09.2020** hat in der Zeit vom **02.12.2020 bis 11.01.2021** stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **04.03.2021** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.04.2021 bis 10.05.2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **04.03.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.04.2021 bis 10.05.2021** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **17.06.2021** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.06.2021** als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den .....

.....  
Claudia Forster 1. Bürgermeisterin

i) Ausgefertigt

Denkendorf, den .....

.....  
Claudia Forster 1. Bürgermeisterin

j) 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



Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 d) -  
"Innenbereich Ortsteil Schönbrunn"  
"Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"



Maßstab: 1 : 2.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



Planfertiger:

<p>Wolfgang Weizierl Landschaftsarchitekten GmbH Parkstraße 10 - 90201 Ingolstadt Tel.: 0941 99841-0 Fax: 0941 99841-25 E-Mail: info@weizierl-ia.de</p>	<p><b>WOLFGANG WEIZIERL</b> LANDSCHAFTS- ARCHITECTEN</p>	<p>gezeichnet: A. Denzinger bearbeitet: Rüdiger A. Denzinger Datum: 10.09.2020, 04.03.2021, 17.06.2021 Plan-Nr.: A439.4 Datei: L439.1_BP_Denkendorf_OrtsteilSchönbrunn_21a_21d_Bebauungsplan_Schönbrunn.dwg 01_Bebauungsplan_2020</p>
---	--	---

1. Bürgermeisterin  
Claudia Forster

Denkendorf, den .....