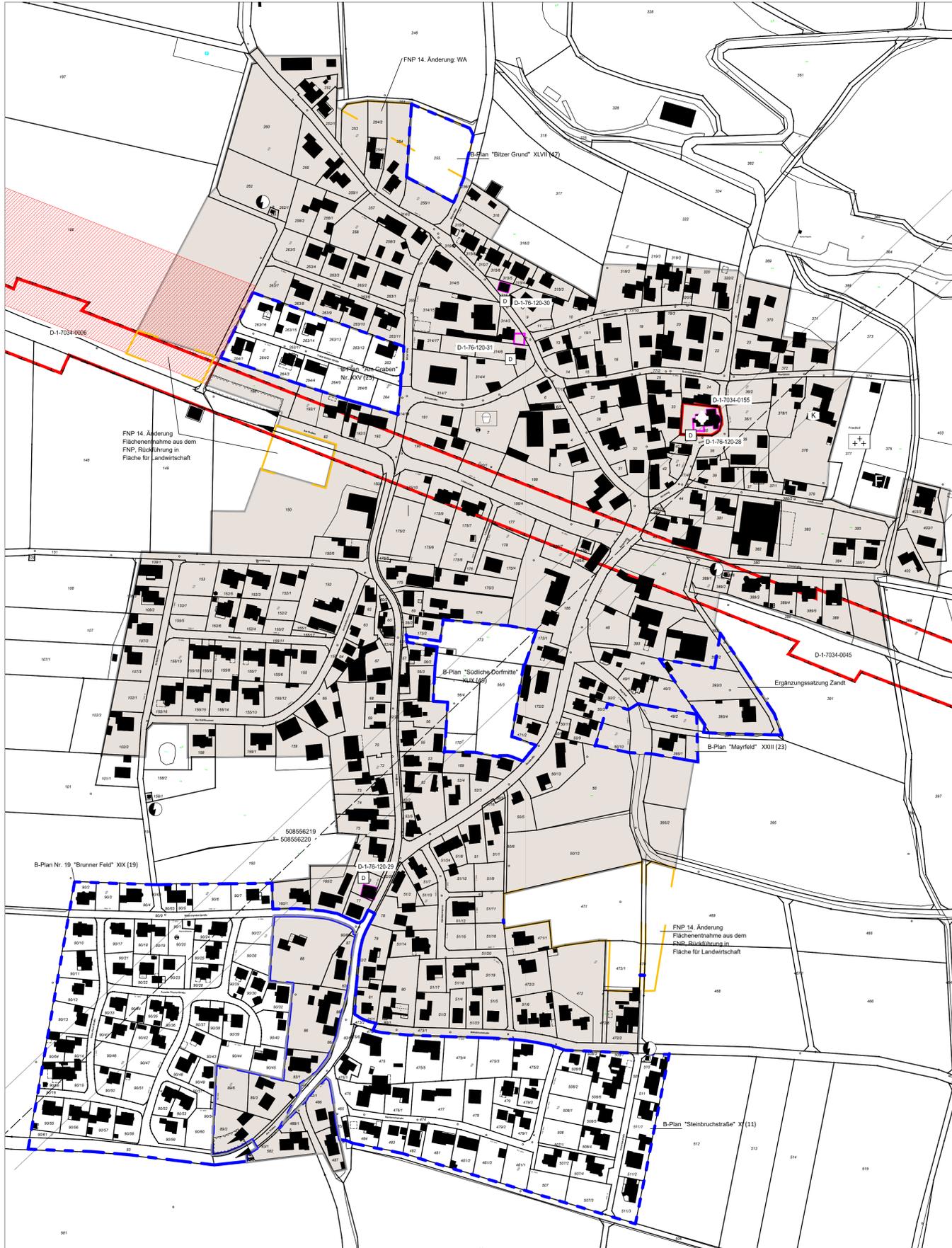


Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 e) "Innenbereich Ortsteil Zandt"



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 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - der Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf
 - der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Denkendorf
- in der jeweilig gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 e) "Innenbereich Ortsteil Zandt"

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 m²**, bei Doppelhausbebauung **250 m²** und bei Reihenhausbebauung **150m²** je Hauseinheit. Bei Einzelgrundstücken im Bestand < 450 m² kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden.

1.3 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche:

Je volle **200 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer **60 m²** zulässig (gilt auch für Reihenmittelhäuser).
Je volle **150 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner/gleich **60 m²** zulässig (ausgenommen Reihenmittelhäuser).

1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen:

Je Einzelhaus sind maximal **8** Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus 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 Bauantragstellung 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

- Kirche
- Feuerwehr
- Kindergarten
- Friedhof
- Spielplatz
- Bodendenkmäler und Bezeichnung
- D-1-7034-010
- 100-Meter Schutzzone D-1-7034-0006 Teilstrecke des rätischen Limes (UNESCO-Welterbe „Grenzen der Römischen Reiches“)
- Baudenkmäler Einzelanlagen
- OD = Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotsszone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen
- Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit vertikalem Schutzkorridor zur Mittellinie von +/- 15 m (nicht dargestellt). Es gilt ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie von +/- 30 m.
- Transformatorstandort

2. Textliche Hinweise

2.1 Richtfunkverbindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Schutzkorridore für Richtfunkverbindungen. Im einzelnen wird auf die Begründung verwiesen.

2.2 Denkmalpflege

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende bekannte Bodendenkmale vorhanden:

- D-1-7034-0006 Teilstrecke des rätischen Limes, nachqualifiziert. Bei diesem handelt sich um einen Abschnitt des UNESCO-Welterbes „Grenzen der Römischen Reiches“.
- D-1-7035-0045 Wachtposten WP 15/14 des römischen Limes, nachqualifiziert
- D-1-7034-0155 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarr-kirche St. Leonhard, nachqualifiziert (Flurstück 35)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabsehbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sofern außerhalb der genannten (Boden-)Denkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmale zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8. Abs. 1 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

Daneben befinden sich gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Baudenkmäler:

- D-1-76-120-28 Kirchweg 9, Kath. Pfarrkirche St. Leonhard, Saalbau mit Steildach, 1729-36, Turm mit Pyramidendach im Kern mittelalterlich; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, 18./19. Jh., nachqualifiziert (Flurstück 35)
- D-1-76-120-30 Dörndorfer Straße 3, Barocke Büste "Der Frühling", um 1780/90, aus Schloß Schönbrunn; im Hausgarten aufgestellt, nachqualifiziert (Flurstück 315)
- D-1-76-120-31 Dörndorfer Straße 8, Kleinhaus, erdgeschossiger biedermeierlicher Bau mit Kalkplattendach und Putzrahmung um die Fenster, um 1830/50, nachqualifiziert (Flurstück 314/6).

Das Einzeldenkmal D-1-76-120-29 auf dem Flurstück 77/43 ist 2019 eingefallen und wurde mit Zustimmung der Denkmalpflege komplett entfernt.

Neubauten und äußere Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

2.3 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 unterliegende Hohlräume.

2.4 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.

2.5 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 Ortstelen aufzuteilen. Der Gemeinderat von Denkendorf hat danach in der Sitzung vom **05.10.2017** beschlossen, die Aufteilung für die Ortsteile in die 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 ausgestellt.
- 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 e) - "Innenbereich Ortsteil Zandt"
"Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"



Maßstab: 1 : 2.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Planfertiger:

Wolfgang Weitzel
Landschaftsarchitekten GmbH
Postfach 10 - 80201 Ingolstadt
Tel.: 0941 90941-0 Fax: 0941 90941-25
E-Mail: info@weitzel-ls.de

WOLFGANG WEITZEL
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

gezeichnet: A. Denzinger
bearbeitet: Rüdiger A. Diezinger
Datum: 10.09.2020 (04.03.2021, 17.06.2021)
Plan-Nr.: AA33-3
Datei: C:\Bauamt\Bauamt\Ortsbau\AA33-3_Bebauungsplan_21e1.mxd
D:\Bauamtplan_2020

1. Bürgermeisterin
Claudia Forster
Denkendorf, den