

1. Änderung Bebauungsplan Nr. XLVIII Gewerbegebiet „Am Bauhof“

**Gemeinde Denkendorf,
Lkr. Eichstätt**

Satzung mit Begründung



Fassung vom 21.09.2023

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Denkendorf Wassertal 2, 85095 Denkendorf Tel.: 08466 / 94 16 - 0 Fax.: 08466 / 94 16 66	 T+R Ingenieure GmbH Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt Tel.: 0841 / 23 28 Fax.: 0841 / 582 40

Auftraggeber: Gemeinde Denkendorf

Wassertal 2
85095 Denkendorf

Tel.: 08466 / 94 16 - 0
Fax.: 08466 / 94 16 66

E-Mail: poststelle@gemeinde-denkendorf.de

Internet: www.gemeinde-denkendorf.de

**Auftragnehmer
und Verfasser: T+R Ingenieure GmbH**

Beethovenstraße 2
85057 Ingolstadt

Tel.: 0841 / 23 28
Fax.: 0841 / 582 40

E-Mail: info@tringenieure.de

**Gegenstand: Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. XLVIII
Gewerbegebiet „Am Bauhof“
1. Änderung
Begründung**

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Holger Ranft

Ort, Datum: Ingolstadt 15.05.2023 / 21.09.2023

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Begründung.....	5

Umweltbericht:

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Nachdem die geplanten Änderungen keine wesentlichen Grundlagen des bisherigen Bebauungsplanes betreffen und das Verfahren nach §13 Abs. 2 beschleunigt durchgeführt wird, ist zur 1. Änderung auch kein Umweltbericht erforderlich.

1 Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), welche zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert wurde.

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385).

VI. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82; BayRS 791-1-U); zuletzt geändert zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

VII. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

3 Begründung

1. Grund für die Änderung

- 1.1 Nachdem zum vorliegenden Bebauungsplan auch die Genehmigungsplanung des Bauhofgeländes beim Landratsamt vorliegt zeigte sich in Vorgesprächen, dass in zwei Punkten eine Präzisierung der Festsetzungen erforderlich ist, da diese Missverständlich ausgeführt wurden.

Diese sind:

- A. Konkreter Lagebezug des zugrunde gelegten Höhenfestpunktes
- B. Änderung der zulässigen Wandhöhe

Die Erläuterung erfolgt unter Punkt 7

2. Andere Planungen

- 2.1 Das geplante Baugebiet ist in dem derzeit genehmigten Flächennutzungsplan (28. Änderung) der Gemeinde Denkendorf als Gewerbegebiet enthalten. Der Flächennutzungsplan wird daher nicht geändert.

3. Rechtliche Vorgaben

Keine Änderung.

4. Planerische Gestaltung

Keine Änderung.

5. Verkehrserschließung, Verkehrsflächen

Keine Änderung.

6. Art der baulichen Nutzung

Keine Änderung

7. Maß der baulichen Nutzung

Prinzipiell wird auch das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert; die Anpassungen betreffen aber am ehesten das Maß der baulichen Nutzung:

- A. Anstelle einer Festsetzung des Höhenbezugspunktes auf eine „mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße“, welche sich auf gesamte Breite beziehen müsste und zudem absehbar nicht vorhanden ist, wird der Höhenbezug die Geländehöhe an der Grundstücksgrenze in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt im Südosten festgelegt.

Die Zufahrt wird, im Vergleich zur Straße/Weg südlich des Baufeldes, sicher geschaffen und kann somit als Höhenbezug festgesetzt werden.

- B. Es muss aufgrund der geplanten baulichen Gestaltung des neuen Bauhofgebäudes mit einem Pultdach die zulässige Wandhöhe (an der Nordseite) neu geregelt werden.

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes ist eine Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt, ab welcher ein Satteldach von 35° realisiert werden darf. Aber auch ein Pultdach.

Bei der zum Bebauungsplan vorliegenden geplanten Gebäudebreite von 17 m wäre so beim Satteldach eine Firsthöhe von 12,95 zulässig. Bezug nehmend auf die nun konkrete und dem Landratsamt vorliegende Planung ist ein Pultdach vorgesehen, bei welchem eben die nördliche Wand bis zu 12,5 m betragen müsste.

Diese Wandhöhe ist liegt aber über der aktuell zulässigen, so dass hier eine Anpassung dieser Festsetzung erfolgt.

Rein von der räumlichen Wirkung (also faktische Gebäudehöhe) besteht aber zwischen den beiden Bebauungsplanständen kein wesentlicher Unterschied (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Planungsabsicht), so dass hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

8. Sonstige Hinweise

Keine Änderung

9. Grünflächen

Keine Änderung

10. Einrichtungen der Infrastruktur

Keine Änderung

11. Ver- und Entsorgung

Keine Änderung

12. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes getroffen werden sollen, Kosten, Finanzierung

Keine Änderung

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Keine Änderung

14. Umweltschutz

Keine Änderung

15. Grünordnung, Landschaftspflege

Keine Änderung

Denkendorf, 21.09.2023

Gemeinde Denkendorf

Entwurfsverfasser

C. Forster
1. Bürgermeisterin

T+R Ingenieure GmbH