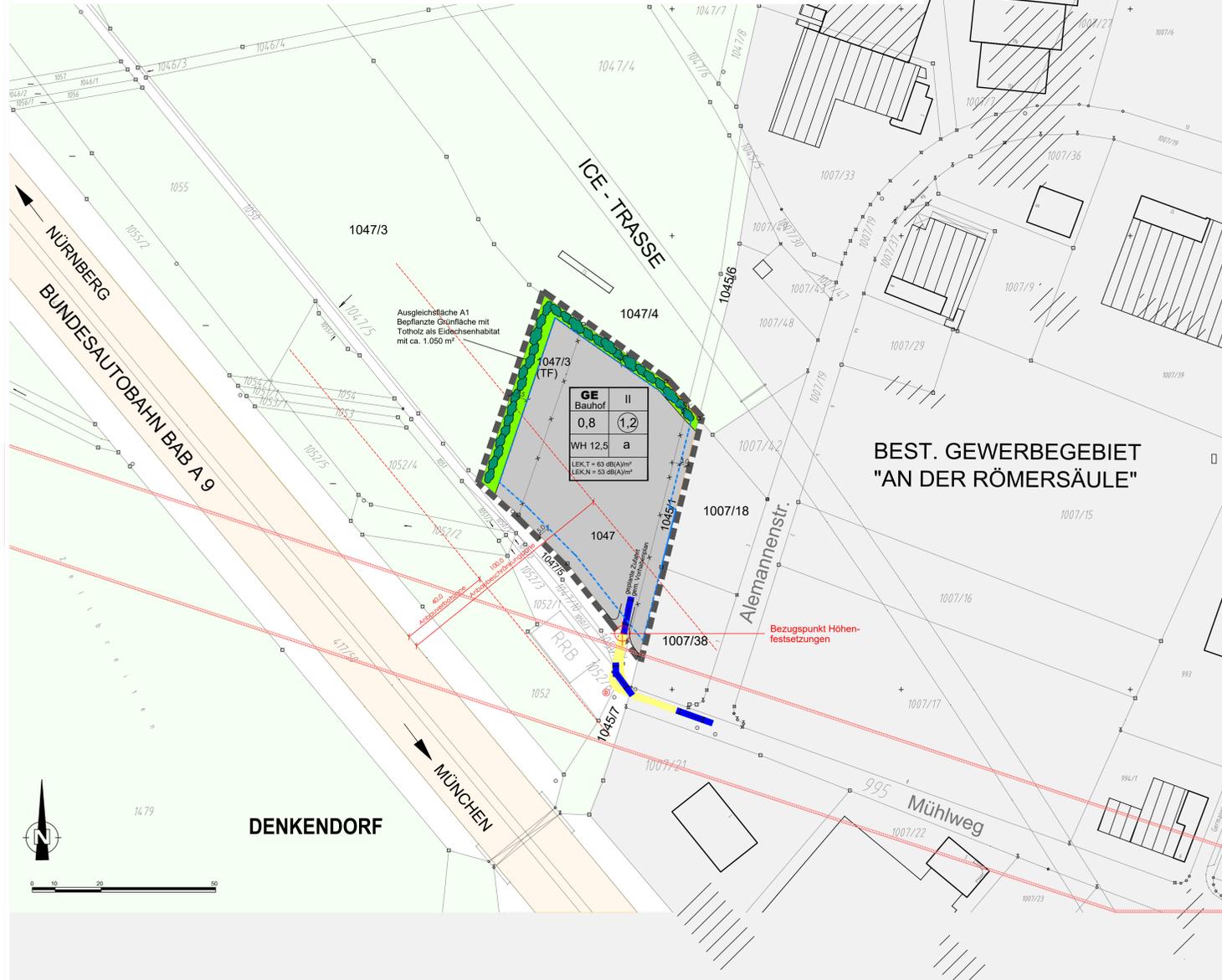


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN XLVIII - GEWERBEGEBIET "AM BAUHOFF"



Die Gemeinde Denkendorf, Landkreis Eichstätt, erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 10 und 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)
- in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. XLVIII - Gewerbegebiet "Am Bauhof" als Satzung.

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Fläche ca. 0.835 m², davon ca. 830 m² als öffentlicher Grünstreifen.

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)

GE
Am Bauhof
Gewerbegebiet "Am Bauhof" nach § 8 BauNVO zur Errichtung eines Bauhofes. Aufgrund der geplanten Nutzung sind im Geltungsbereich Einzelhandelsagglomerationen nicht zulässig und ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)

- II** Höchstmaß der Vollgeschosse
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben; mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten.
- (1,2)** Geschossflächenzahl (GFZ)
- WH 12,5** Wandhöhe von 12,5 m für Haupt- und Nebengebäude (auch als Grenzbau östlich) zulässig. Wandhöhen von Technische Anlagen wie z.B. Silos sind bis max. 17,5 m zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze in der Mitte der geplanten Grundstückszufahrt im Südosten.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §522 und 23 BauNVO)

a
Es wird eine abweichende Bauweise **a wie offene Bauweise** nach § 22 BauNVO jedoch mit Gebäudehöhen >50 m festgesetzt
Baugrenze; außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

5. Öffentliche Grünflächen

Ortsrandeinzügelung, Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Für eventuell erforderliche Neupflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.
Pflanzgebot Sträucher / Strauchgruppen

6. Sonstige Planzeichen

Maßangabe in Meter
aufzulösende Grundstücksgrenzen

7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Gebäude
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Fahrkurve Sattelzug Kurve 1 durchgehend (dynamisch)
- vorrh. Bodendenkmal D-I-7034-0008 Teilstrecke des rätischen Limes
vorrh. Bodendenkmal D-I-7034-0018 Wachposten WP 15
- Anbauverbotszone 40,0 m gem. § 9 FStrG
Konkrete Bauverbote in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB A9 bedürfen einer Ausnahme genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Anbaubeschränkungszone 100,0 m gem. § 9 FStrG
Konkrete Bauverbote in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB A9 bedürfen einer Ausnahme genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

B: Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
- Der mit "GE" bezeichnete Planbereich wird als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO (BauNutzungsverordnung) festgesetzt.
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig
- Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen
- Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 ausgeschlossen ist.
- Gegenüber den Straßenbausträgern können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelastung geltend gemacht werden
- Grünordnung
- Vorgesehene Pflanzflächen sind wie im Bebauungsplan festgesetzt mit ausschließlich autochthonen (aus bodenständigem Saatgut gezogenen) Bäumen, Strauch- und Buschwerk gemäß Pflanzliste im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Krautsaum oder gelenkte Sukzession entsprechend der zeichnerischen Darstellung anzulegen (siehe Beiplan zum Umweltbericht). Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (1-2 Mähgänge pro Jahr; der erste Schnitt der Wiese ist im Zeitraum von 1. Juli bis 31. Juli jeden Jahres durchzuführen, das Mähgut ist unmittelbar nach dem Schnitt abzuführen und zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen). Die Entwicklung von Krautsaum ist der gelenkten Sukzession zu überlassen (einschürftig Mäh im August). Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Auf das Ausbringen von Dünger sowie von Bioziden ist zu verzichten. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.
- Ausgleichsflächen
Im Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben entsteht ein Bedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.
Die entsprechenden Kompensationsflächen umfassen Flächen von insgesamt 5.780 m² und liegen A1 1.050 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Fl.Nr. 1047/13, Gemarkung Denkendorf A2 1.524 m² auf der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 163, Gemarkung Bitz A3 3.206 m² auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 926/9, Gemarkung Gelbeise
- Geländeoberfläche
- Geländeabtrag
Ein Abtrag und Auffüllung des Gelände ist zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist gegebenenfalls ein Böschungsbau mit maximal 45° Neigung zulässig, insofern beide Grundstückseigentümer der angrenzenden liegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verlauf gewählt werden. Die Grundstückstopografie im Grenzgebiet der beiden benachbarten Grundstücke ist zwischen den Eigentümern abzustimmen und in einem Freiliegengestaltungsplan zu dokumentieren.
- Dachformen
- Zugelassen sind: Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer
- Dachneigungen Pultdach max. 15°, Satteldach max. 35°
- Dachvorsprünge sind von 0 bis 70 cm zugelassen
- Vordächer und Dachauskragungen sind auch stützenfrei zulässig
- Lärmschutz
Auf der Gewerbegebietsfläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten zur Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Emissionskontingent von L_{eq,N} = 63 dB(A)/m² und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Emissionskontingent von L_{eq,N} = 53 dB(A)/m² nicht überschreitet.
Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{eq,N}. Als Emissionsfläche ist die gewerbliche, überbaubare und nicht überbaubare Nutzfläche ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsfläche maßgebend.
Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsrichtlinie "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017, ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.
- Belange der Fernstraße BAB A9
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 SVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Auf die vom Verkehr ausgehenden und auf das Planungsgelände vor- einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A9 zugeführt werden.
- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Textliche Hinweise

Nutzung alternativer Energien
Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
Emissionen durch die Landwirtschaft
Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Immissionen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dämpfen und entschädigungslos hinzunehmen.
Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Grabruben oder das sonstige Einbringen bodenfeunder Materialien in oder auf den Boden, welche nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.
Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20-kV-Kabelleiste ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
Eisenbahn-Bundesamt:
• Es muss gewährleistet sein, dass es zu keinen Eintragungen insbesondere durch Verwehung von auf dem Bauhofgelände gelagerten Stoffen (z.B. Plastikfolien etc.) auf die nördlich angrenzenden Bahnbetriebsanlagen kommen kann.
• Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.
• Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
• Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind die Sicherheitsanforderungen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Net AG abzustimmen. Ferner sind die Sicherheitsanforderungen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall- und Erschütterung sind hinzunehmen. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan mitgeteilt, werden diese aber für den Zeitraum der tätigen Nutzung des Gewerbegebietes als nicht maßgebend bzw. einschränkend angesehen.

C: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Denkendorf,
Gemeinde Denkendorf

1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom 20.04.2023 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII für das Gewerbegebiet "Am Bauhof" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2023 bis 28.08.2023 durchgeführt.
- Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2023 den geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII Gewerbegebiet "Am Bauhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2023 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Denkendorf, den
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Ausgefertigt
Gemeinde Denkendorf, den
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Denkendorf, den
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Rechtsgrundlagen

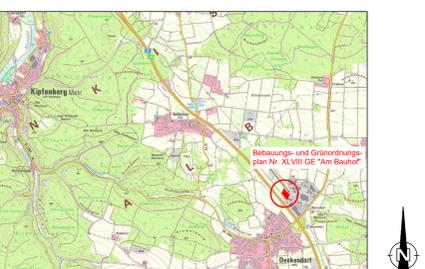
- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanZonenverordnung 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)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), 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.
- 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), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385).
- 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)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Begründung vom 15.05.2023 / 21.09.2023



1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII - Gewerbegebiet "Am Bauhof"



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1:1.000

Planfassung
15.05.2023 Entwurf
Inhalt Änderung: - Lage Höhenbezug konkretisiert
- Wandhöhen angepasst
21.09.2023 Fassung

Planfertiger:
TR
INGENIEURE
Beethovenstraße 2
80507 Ingolstadt
Tel. 0947 23 28

Denkendorf, den
1. Bürgermeisterin
Claudia Forster