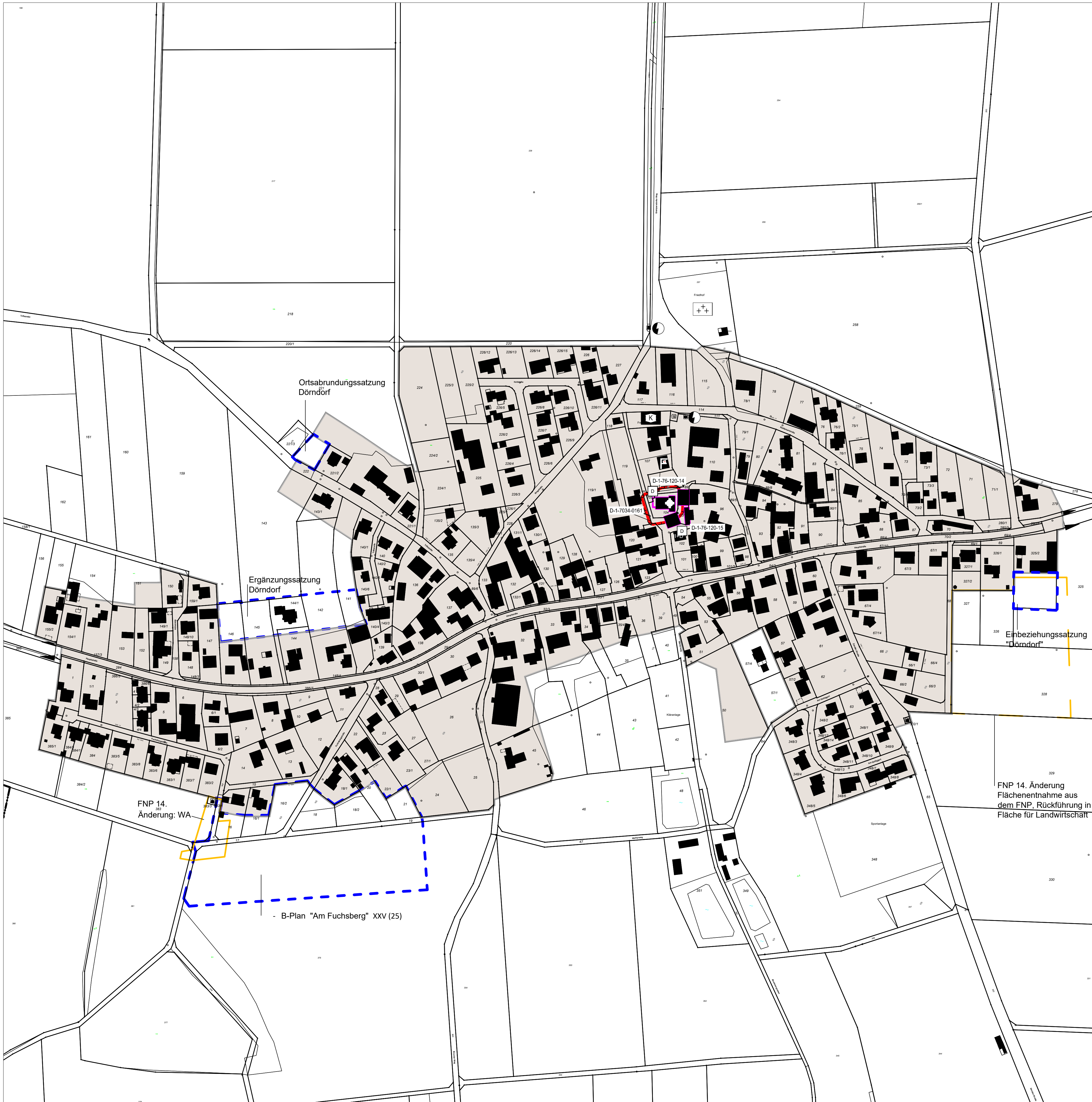


# Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 b) "Innenbereich Ortsteil Dörndorf"



**Präambel: Rechtsgrundlagen**

**Die Gemeinde Denkendorf** erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1 und 9 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 jeweils gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:

- Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 b) "Innenbereich Ortsteil Dörndorf"

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 Reihenhausbauung **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 Reihemittelhäuser).  
Je volle **150 m²** anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner/gleich **60 m²** zulässig (ausgenommen Reihemittelhäuser).

**1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen:**

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

- Kirche
- Kindergarten
- Friedhof
- Feuerwehr
- Bodendenkmäler und Bezeichnung  
D-1-7034-010
- Baudenkmäler Einzelanlagen  
D-1-76-120-1
- OD = Ortsdurchfahrtsgrenze
- Transformatorstandort

**2. Textliche Hinweise**

**2.1 Denkmalpflege**

Im Bereich der Flurstücke 104 und 105 befindet sich das Bodendenkmal D-1-7034-0161 und das Einzeldenkmal D-1-76-120-14 (die Kirche St. Sixtus II.). In direkter Nachbarschaft auf dem Flurstück 103 befindet sich das Einzeldenkmal D-1-76-120-15. Für Bodeneingriffe gleicher 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 Bodendenkmäle 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 stören 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**

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 Baustandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, Baumplantungen 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 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 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 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 b) -  
"Innenbereich Ortsteil Dörndorf"  
"Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"

Maßstab: 1 : 2.000  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

NORD

Planfertiger:

Wolfgang Weindorf Landschaftsarchitekten GmbH Postfach 10-86051 Regensburg Tel.: 0941 98841-0 · Fax: 0941 98841-25 E-Mail: info@weindorf-ld.de	<b>WOLFGANG WEINDORF</b> LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN	gezeichnet: A. Denzinger bearbeitet: Rüdiger A. Dorosinger Datum: 10.9.2020, 04.03.2021, 17.06.2021 Plan-Nr.: A438-2 Datum: 17.06.2021 U:\Archiv\Bf-Denkendorf_Ortsamtl\BPA\BPA_21_b_Bebauungsplan_Denkendorf.mxd 01\Bebauungsplan_2021
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Bürgermeisterin  
Claudia Forster

Denkendorf, den .....