



Qualifizierter Bebauungsplan Nr. XXXIV, Dörndorf "Am Gstögert"

- Rechtsgrundlagen (Auszug)**
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. November 2014 (GVBl. S. 478)
 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286)

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen
3. Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ** Grundflächenzahl 0,3
 - II** maximal zwei Vollgeschosse
 - WH_{tr} = 6,5 m** Wandhöhe an der Traufe hangseitig maximal 6,5 m. Gemessen wird die Wandhöhe an der Gebäudemitte, bezogen auf das natürliche, ursprünglich bestehende Gelände.
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - o Offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
5. Dächer
 - SD, PD, WD** Als Dachform sind Sattel- und Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen von 5 Grad bis 35 Grad zulässig.

6. Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung, hier private (bestehende) Erschließung mit Leitungsrecht für Versorger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
7. Grün
 - Private Grünfläche

B Festsetzungen durch Text (Grünordnung)

8. Grün
 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Je Baugrundstück sind mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur Privatstraße und am Ortsrand zu pflanzen.

Die private Grünfläche Ortsrandeingrünung ist durch naturnahe Strauchpflanzungen zu gliedern, kombiniert mit Laubbaumgruppen. Der Anteil der ortstypischen naturnahen Heckenelemente an der festgesetzten Grünfläche beträgt mindestens 30 Prozent. Die standortgerechten Gehölzarten sind als autochthone Baumschulware zu wählen (z.B. Wild-Rosen, Hasel, Hartriegel, Berberitze, Liguster). Laubbäume sind in der Qualitätsstufe Hochstamm zu verwenden. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Die Grünlandfläche ist als Blumenwiese zu entwickeln, eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Mahd ist 1- 2 mal jährlich durchzuführen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:

- Grosskronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm
 - Kleinkronige Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm
 - Obstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12cm
 - Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
- Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden. Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfuge). Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,00m ab OK Gelände. Die Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten und mind. 0,1m vom Boden abzusetzen. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten

9. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zulässig mit dem Ziel, das Kellergeschoss im Gelände zu integrieren. Das künftige Gelände muss an der Gebäudemitte auf 0,0 m bis +/- 0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze auf der natürlichen Höhe zu belassen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

C Hinweise

- zu pflanzende Bäume und Hecken als Standortvorschlag
- bestehende Gebäudestruktur (Haupt- und Nebengebäude), bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstückszuschnitte, geplante Grundstücksflächen, geplante Gebäudestruktur

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die entsprechenden Maßnahmen zum Brand- und Katastrophenschutz wie z.B. Standorte von Hydranten, Feuerwehrzufahren, Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, ggf. Sprinkleranlagen zum Objektschutz und Löschwasserversorgung sind vorab mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich nach den anerkannten Regeln der Technik versickert werden. Geländemodellierungen, die den Oberflächenwasserabfluss umleiten sind unzulässig.

Die Versickerung des gesammelten, unverschmutzten Niederschlagswassers ist genehmigungsfrei möglich, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer beachtet werden. Sickerschächte sind dabei nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.12.2014 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 25.04.2015 hat in der Zeit vom 05.05.2015 bis 08.06.2015 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 25.04.2015 hat in der Zeit vom 05.05.2015 bis 08.06.2015 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2015 bis 21.09.2015 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2015 bis 21.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.03.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2017 als Satzung beschlossen.

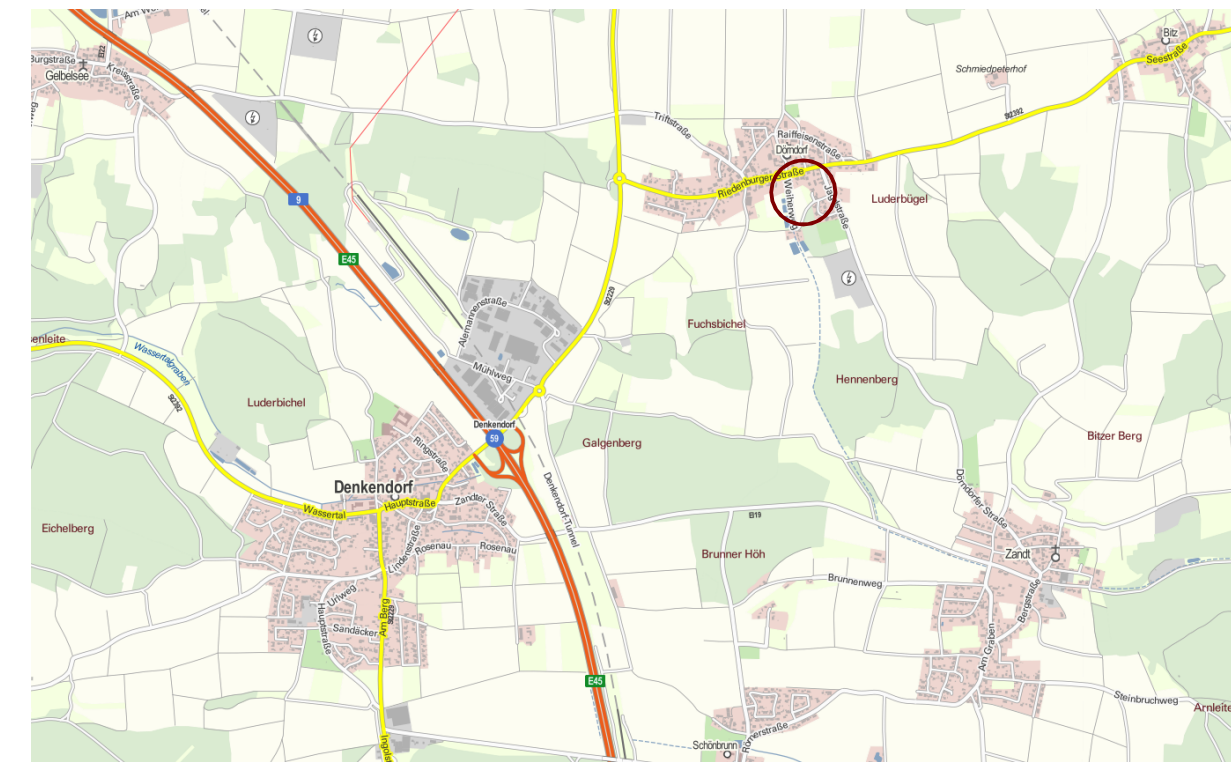
Denkendorf, den

Claudia Forster
Erste Bürgermeisterin

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den

Claudia Forster
Erste Bürgermeisterin

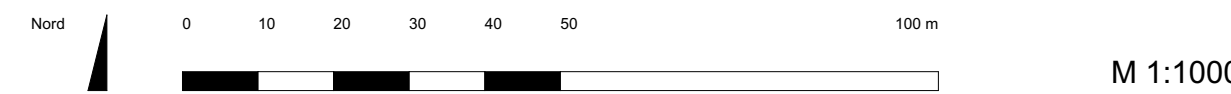


Gemeinde Denkendorf



Qual. Bebauungsplan Nr. XXXIV Dörndorf "Am Gstögert"

Gemeinde Denkendorf
Wasserlall 2
85095 Denkendorf



M 1:1000

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Claus Mayer
Münchener Str. 43
85051 Ingolstadt



Denkendorf, März 2017

Fassung: 30.03.2017