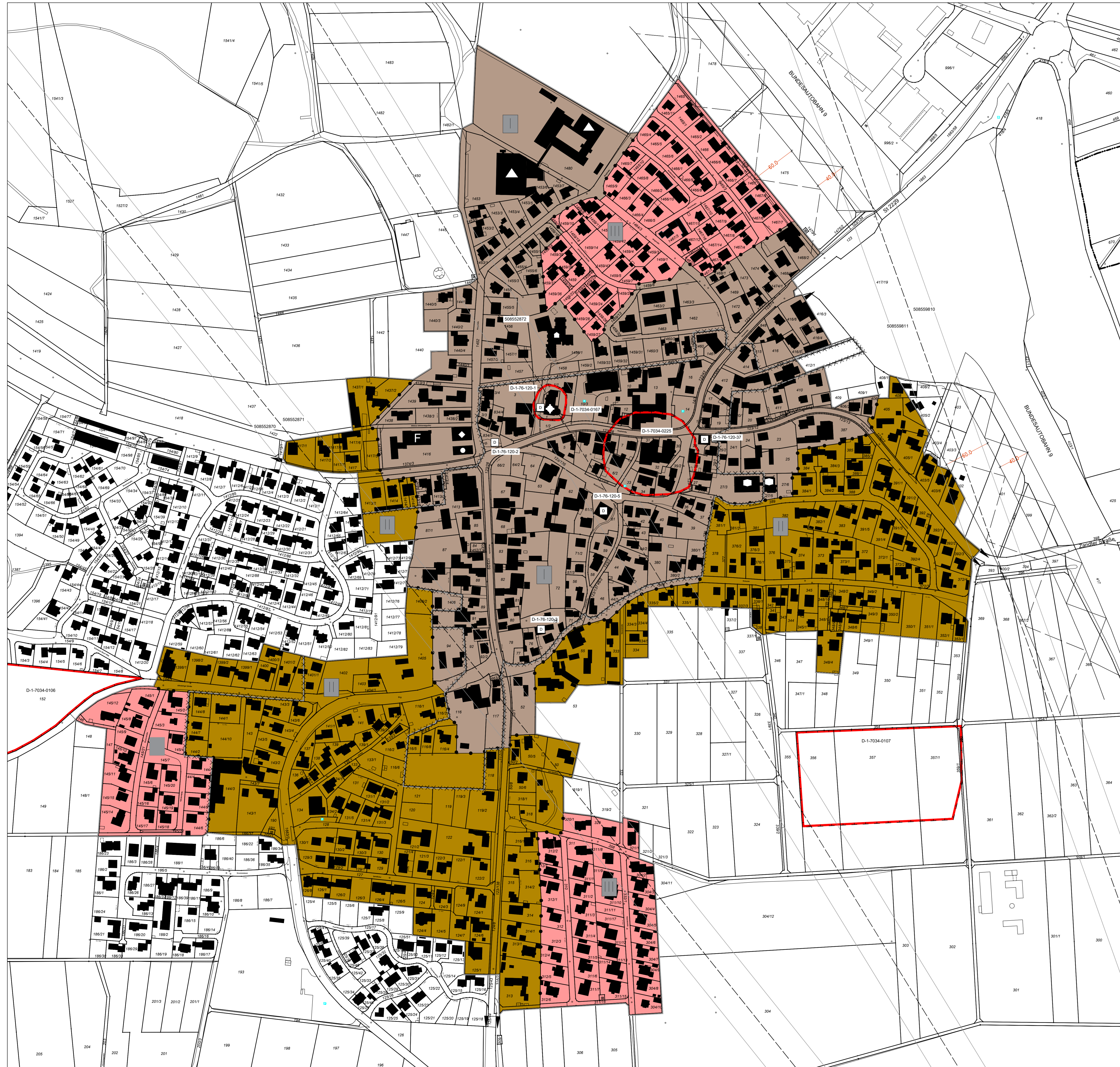


Änderung Bebauungsplan Nr. 21 - Teilbereich - Ortsbereich Denkendorf "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)
  - Bayerische Gemeindeordnung (GO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf
  - Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Denkendorf in der jeweilig gültigen Fassung.

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

— Geltungsbereich  
 — Geltungsbereich aufgehobener Bebauungsplan Nr. 20  
 — Innerortsbereich aufgehoben mit Beschluss vom 16.02.2017 und Nr. 2 Blumen-/Neikenstraße mit Beschluss vom 14.10.2016

- 1.1 Quartierseinteilung**
- |     |   |
|-----|---|
| I   | — |
| II  | — |
| III | — |
- 1.2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

**II. Textliche Festsetzungen**

**1. Quartiertyp I**

1.1 Maß der baulichen Nutzung:  
 Grundflächenzahl GRZ: 0,6  
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,8  
 Zahl der Vollgeschosse: III

- max. zulässige Dachneigung bei beidseitig geneigten Dächern (z. B. Satteldächer):  
 bei I + D 45°  
 bei II 35°  
 bei III 25°
- max. zulässige Dachneigung bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach): 10°
- über die Rohdecke des Daches hinausgemauerte Außenwände (Kniestock) sind bei dreigeschossiger Bauweise nicht zulässig.
- 1.2 Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig.
- 1.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
- 1.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:  
 Je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig.  
 Je volle 140 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig.  
 Je volle 110 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig.  
 Je volle 70 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² zulässig.
- 1.5 Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

- 2. Quartiertyp II**
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung:  
 Grundflächenzahl GRZ: 0,5  
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7  
 Zahl der Vollgeschosse: II + D (Dach kein Vollgeschoss)
- max. zulässige Dachneigung bei beidseitig geneigten Dächern: bei I + D 45°  
 bei II 35°
- max. zulässige Dachneigung bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach): 10°
- 2.2 Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig.
- 2.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
- 2.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:  
 Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig.  
 Je volle 175 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig.  
 Je volle 140 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig.  
 Je volle 90 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² zulässig.
- 2.5 Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

- 3. Quartiertyp III**
- 3.1 Maß der baulichen Nutzung:  
 Grundflächenzahl GRZ: 0,5  
 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7  
 Zahl der Vollgeschosse: II
- max. zulässige Dachneigung bei beidseitig geneigten Dächern: bei I + D 45°  
 bei II 35°
- max. zulässige Dachneigung bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach): 10°
- über die Rohdecke des Daches hinausgemauerte Außenwände (Kniestock) sind bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.
- 3.2 Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig.
- 3.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
- 3.4 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:  
 Je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig.  
 Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig.  
 Je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig.  
 Je volle 100 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 m² zulässig.
- 3.5 Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

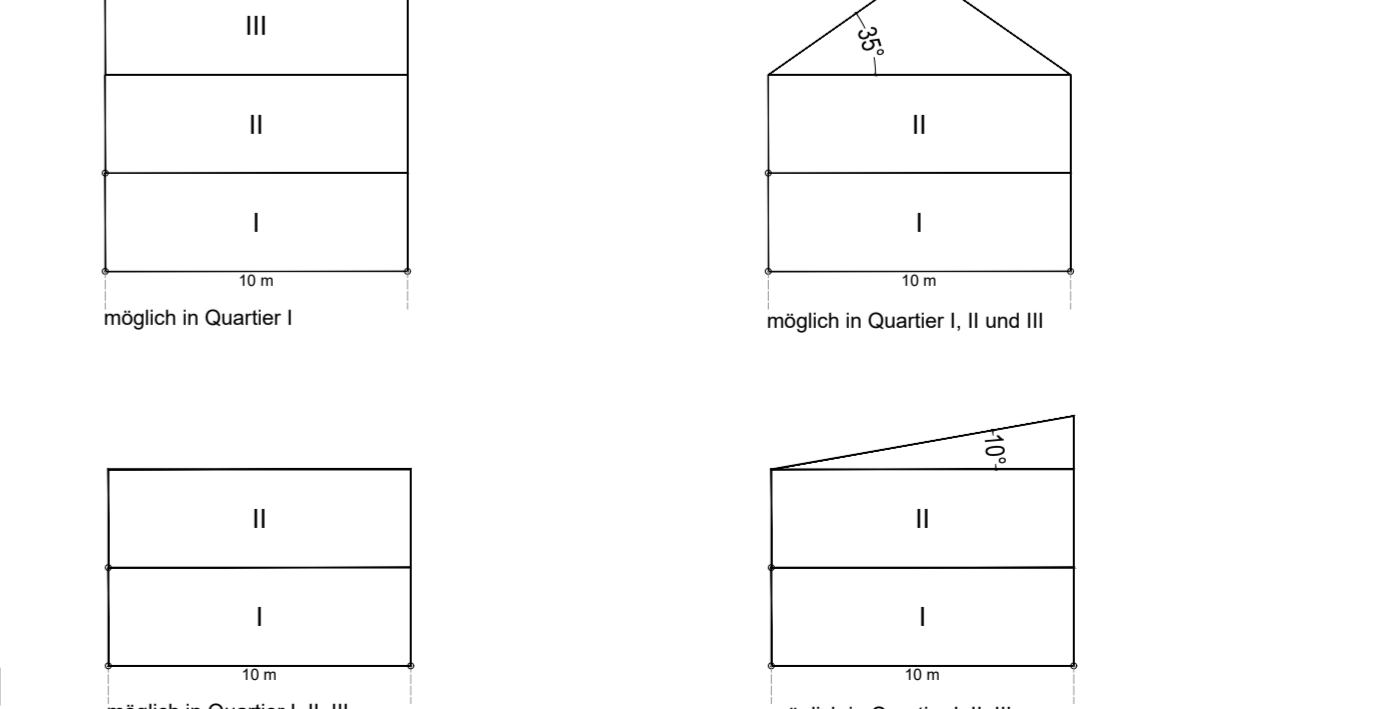
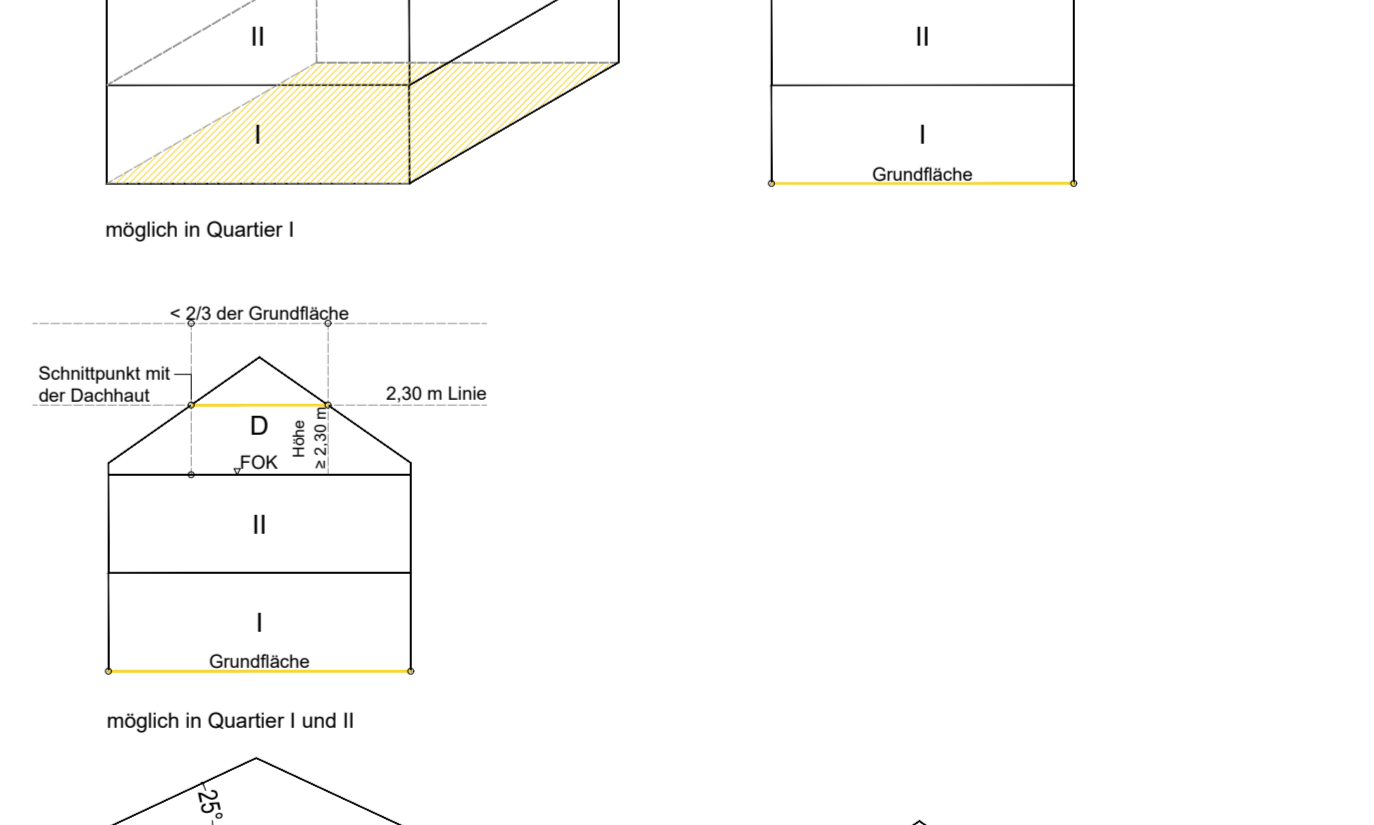
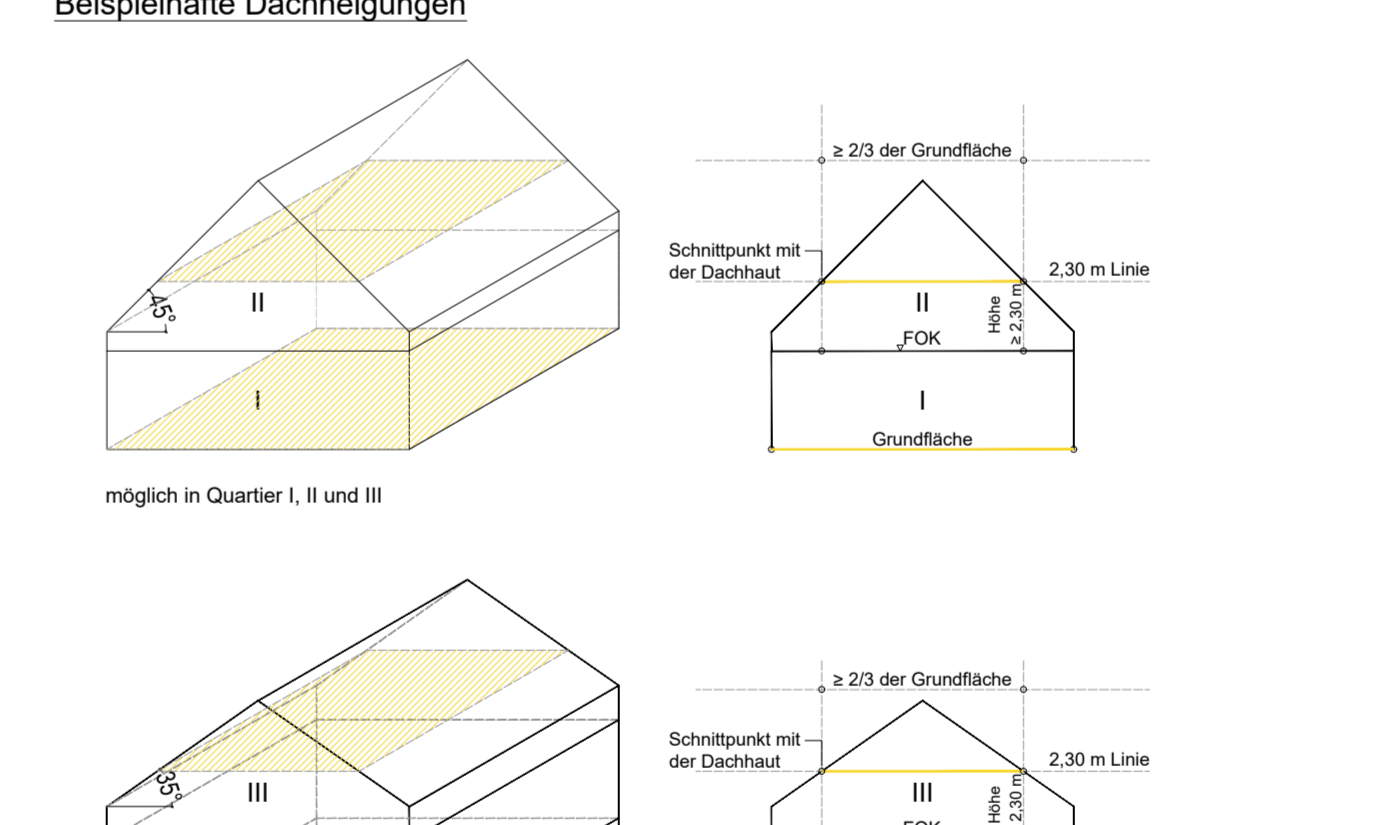
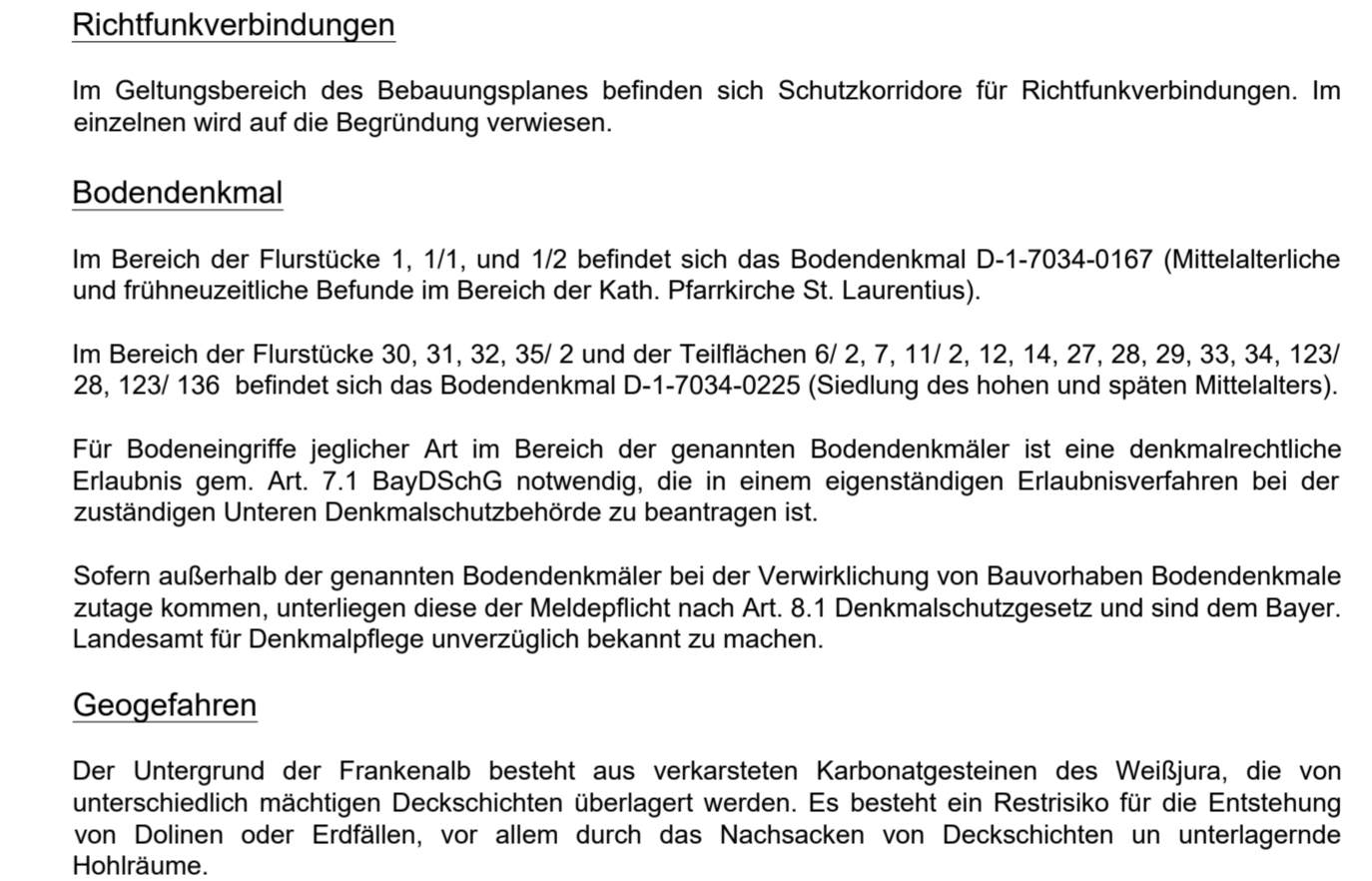
- 4. Grundflächenzahl GRZ**
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50% zulässig; höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 5. Stellplatzsatzung**
- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zur Bauantragstellung aktuellen Fassung.
- 6. Verbot von Vergnügungsstätten**
- Vergnügungsstätten werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

**7. 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.

- III. Hinweise**
- Gemeinbedarf**
- ☐ Feuerwehr
  - ☐ Verwaltungsgebäude
  - ☐ Schule
  - ☐ Kindergarten
  - ☐ Kirche
  - ☐ Bauhof
  - ☐ Seniorenheim
  - ☐ Anbauverbotszone: 40m zur Bundesautobahn 9
  - ☐ Baubeschränkungszone: 40 - 100m zur Bundesautobahn 9
  - ☐ Bodenkämter und Bezeichnung
  - ☐ Bodenkämter Einzelanlagen
  - ☐ OD = Ortsdurchfahrtsgrenze
  - ☐ Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit vertikalem Schutzkorridor zur Mittelnie von +/- 15 m (nicht dargestellt). Es gilt ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittelnie von +/- 30 m.

- Richtfunkverbindungen**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Schutzkorridore für Richtfunkverbindungen. Im einzelnen wird auf die Begründung verwiesen.
- Bodenkammer**
- Im Bereich der Flurstücke 1, 1/1, und 1/2 befindet sich das Bodenkammer D-1-7034-0167 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Laurentius).
- Im Bereich der Flurstücke 30, 31, 32, 35/2 und der Teilflächen 6/2, 7, 11/2, 12, 14, 27, 28, 29, 33, 34, 123/28, 123/136 befindet sich das Bodenkammer D-1-7034-0225 (Siedlung des hohen und späten Mittelalters).
- Für Bodenkammer jeglicher Art im Bereich der genannten Bodenkammer ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 I BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Sofern außerhalb der genannten Bodenkammer bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodenkammer zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 6 I Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- Geofahren**
- 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 Erdtällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten an unterliegenden Hohlräumen.
- Beispielhafte Dachneigungen**



**IV. Verfahrensmerkmale**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 09.03.2017 bis 07.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2017 hat in der Zeit vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.02.2017 hat in der Zeit vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2017 bis 10.01.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich ausgelegt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.
- Der erneut überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 11.02.2020 wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Zum erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2020 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22.01.2020 bis 11.02.2020 wiederholt beteiligt.
- Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2020 als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den .....

C. Förster 1. Bürgermeisterin

Denkendorf, den .....

C. Förster 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

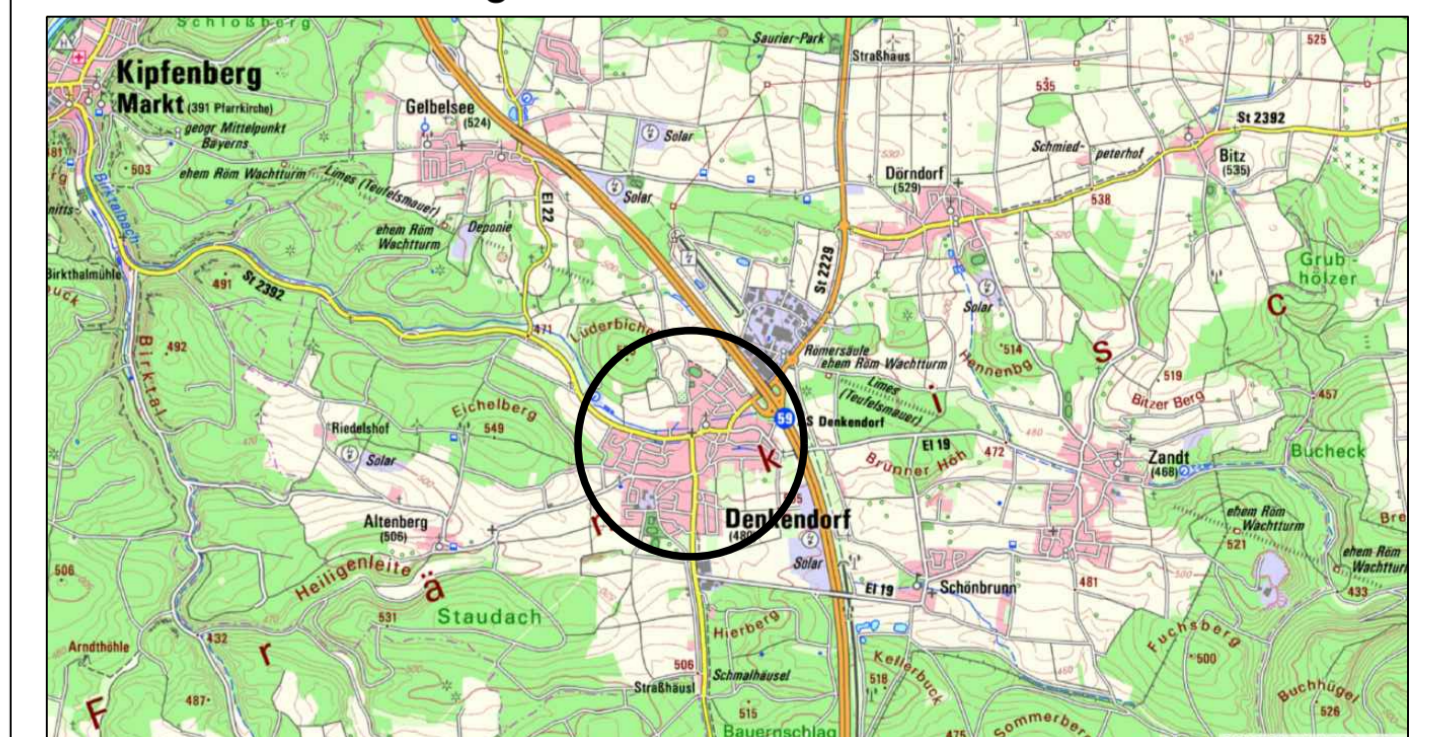
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den .....

C. Förster 1. Bürgermeisterin

**Gemeinde Denkendorf  
Landkreis Eichstätt**

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 - Teilbereich - Ortsbereich Denkendorf "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 Wenzel  
 Landratsamt Eichstätt  
 Postfach 01-0001  
 91041 Denkendorf

WOLFGANG WENZEL  
 LANDRATSAMT  
 EICHSTÄTT  
 ARCHITEKTUR

gezeichnet: Simek, Schindler  
 erstellt: 05.10.2019, 16.01.2020  
 Datum: 04.02.2021

1. Bürgermeisterin  
 C. Förster  
 Denkendorf, den .....