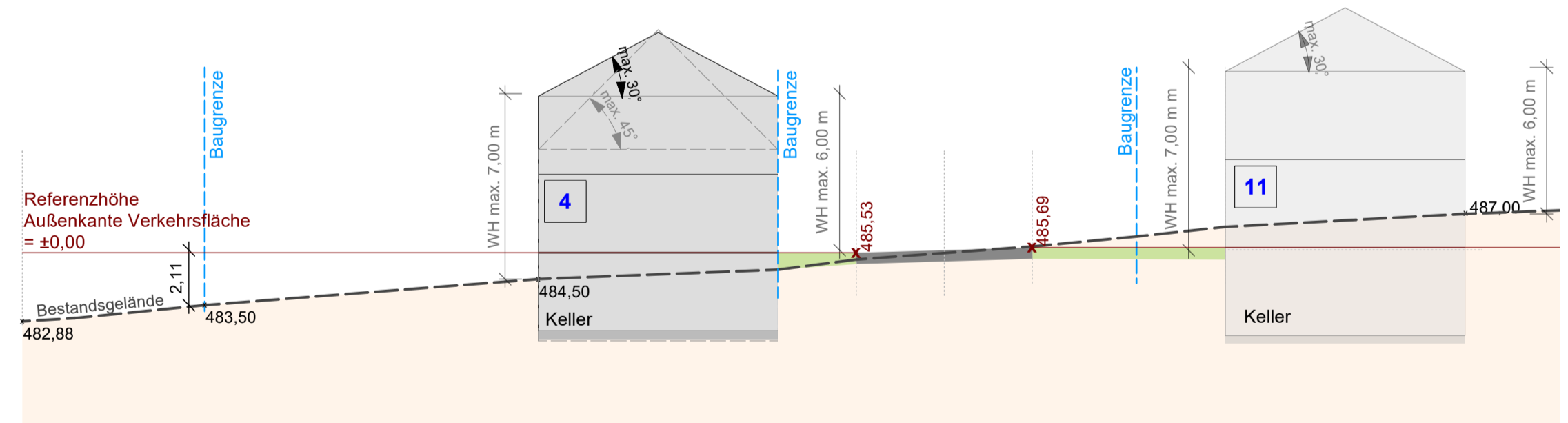


Teil A Planzeichnung I M 1:500

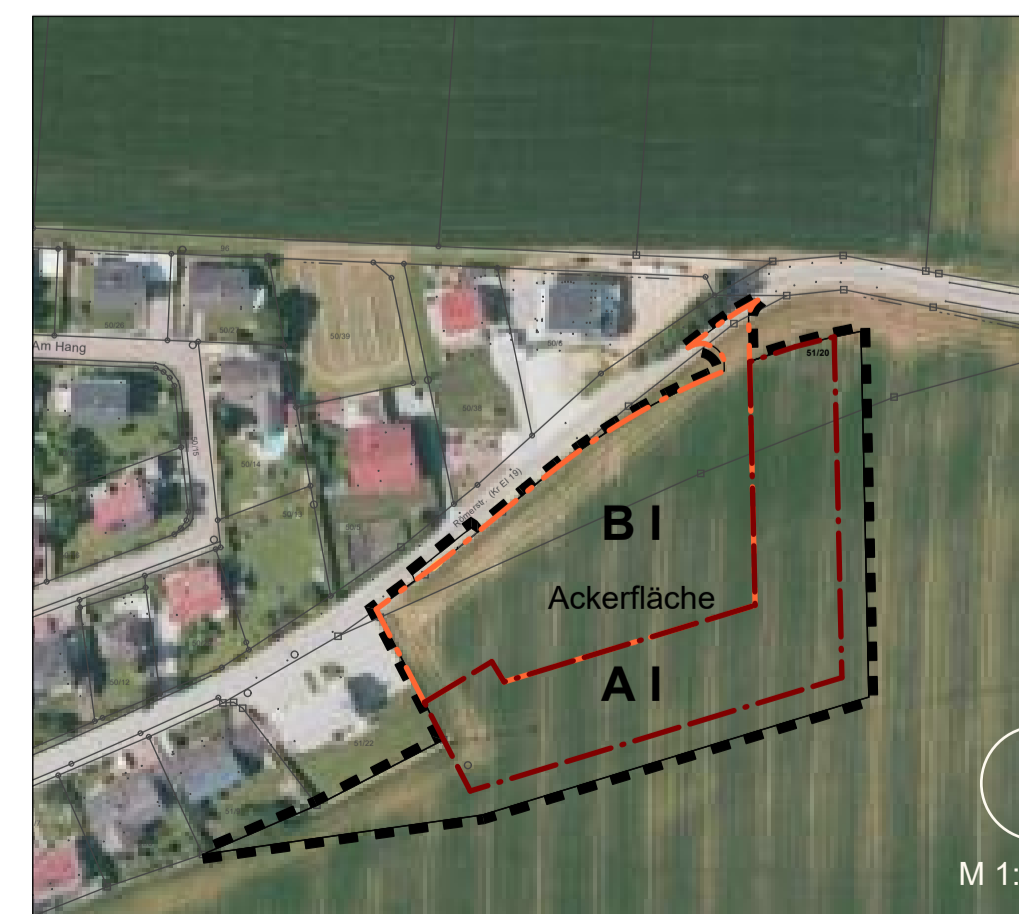


Flächenbilanz	
räuml. Geltungsbereich	11.400 m²
Verkehrsfläche	1.300 m²
Baufläche	7.900 m²
Grünflächen	
- öffentlich	410 m²
- privat	980 m²
Ausgleichsfläche	750 m²

Schemaschnitt, Parzelle 4 - 11 I M 1:200

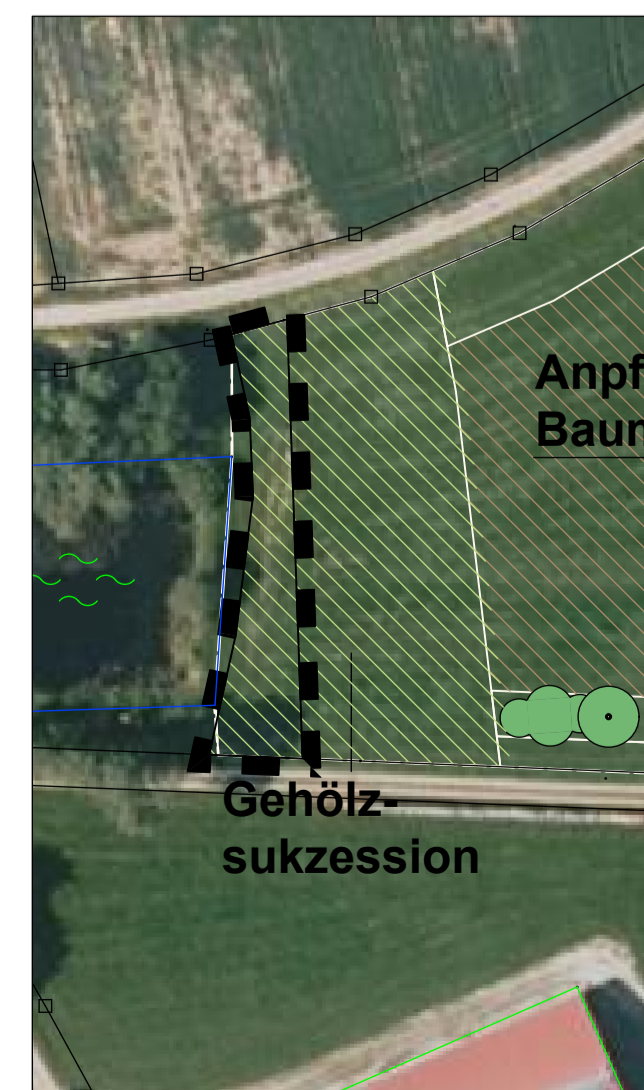


Bestand-Bewertung-Ausgleichsbedarf



Beschreibung des Bestands	
Ackerfläche	
Bewertung des Bestands	
Gebiet mit geringer Bedeutung	
Bewertung des Eingriffs	
Eingriffsfläche A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad	
Eingriffsfläche B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad	
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	
Eingriffsfläche	x Faktor = Bedarf
AI	4.250 m² x 0,4 = 1.700 m²
BI	4.950 m² x 0,3 = 1.485 m²
kein Eingriff	2.100 m²
Ausgleichsflächenbedarf gesamt	3.185 m²
Abzgl. bereits ausgeglichenem Bedarf	= -2.760 m²
Ausgleichsflächenbedarf 1. Änderung	425 m²

externe Ausgleichsfläche, Flur Nr. 163 (Teilfl.), Gmkg Bitz



Ausgleichsmaßnahmen	
Ausgangszustand: genutztes Intensivgrünland	425 m²
Ziel: Mesophile Gebüsche / Hecken	
Maßnahmen:	
- Entwicklung durch Sukzession	
- keine Lagerhaltung	
- keine Einzäunung	
- keine Düngung	
- kein Herbizid- oder Pestizideinsatz	

Bilanz
 Bedarf 1. Änd. BP Nr. XLII (42) "Römerstraße" - 425 m²
 Dargebot Ausgleichsfläche + 425 m²
rechnerische Differenz 0 m²

Das Ausgleichsflächendargebot entspricht dem rechnerischen Bedarf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Römerstraße" Nr. XL II (42) in Schönbrunn.

Die Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 163 (Teilfl.) Gemarkung Bitz ist Teil eines hochwertigen Maßnahmenkomplexes, welcher eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 8.2 und Anlage 1 "Landschafts-pflegerische Ausführungsplanung" des Büros Wolfgang Weinzert Landschaftsarchitekten GmbH.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablonen für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	Dachform und -neigungen
GRZ = Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Nutzung

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO (BauNVO).
- 1.2 Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen:
 - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ Für **WA 1** beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,35. Für **WA 2** und **3** beträgt die maximale Grundflächenzahl 0,45.
- 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern 500 m² und bei Doppelhaushälften 250 m² je Hauseinheit
- 2.3 **II** Vollgeschosse Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt
- 2.4 **WH** Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte sowie die Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Bzgl. der Parzellen 2, 6, 10, 12 und 14 sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß der Höhenreferenz bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Für **WA 1** und **3** darf die Wandhöhe talwärts höchstens 7,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, bergwärts höchstens 6,00 m gegenüber OK Gelände betragen.
- Für **WA 2** darf die Wandhöhe bergwärts höchstens 6,00 m gegenüber der Außenkante der Verkehrsfläche, talwärts höchstens 7,00 m gegenüber OK Gelände betragen.
- Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- 2.5 **WH Garagen** Als Höhenreferenz wird die Oberkante des natürlichen Geländes festgelegt. Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß der Höhenreferenz bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Für **WA 1** und **3** darf die mittlere Wandhöhe bei Garagen höchstens 3,00 m gegenüber der OK Gelände betragen.
- Für **WA 2** darf die mittlere Wandhöhe bei Garagen höchstens 4,00 m gegenüber der OK Gelände betragen.

- 3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
- 3.1 **o** Offene Bauweise
- 3.2 **o** Baugrenze
- 3.3 **ED** Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: - bei Einzelhäusern bzw. Doppel-/Reihenhausbebauung und jegliche Art von Mehrfamilienhäusern ist je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche eine Wohneinheit mit über 60 m² Wohnfläche zulässig - volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche eine Wohneinheit mit weniger als 60 m² Wohnfläche zulässig
- Für die Wohnflächenberechnung ist die II. Berechnungsverordnung der Wohnflächenverordnung (WoflV) heranzuziehen.
- 3.4 Die Stellplatzordnung der Gemeinde ist zu beachten. Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grenzgaragen sind zugelassen.
- 3.5 Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche ist keine Bewässerung und auch keine Nebenanlagen zulässig.

- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 **o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- 4.2 **o** Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen / Pflanzungen**
- 5.1 **ww** Öffentliche Grünfläche / Wiesenweg
- 5.2 **o** Private Grünfläche
- 5.3 **o** Anpflanzung einer Baum- / Strauchhecke Pflanzliste:
- Bäume
 - Acer campestre - Feld-Ahorn, H STU 18 - 20 mDb
 - Carpinus betulus - Hainbuche, H STU 18 - 20 mDb
- Straucher
 - Cornus mas - Kornelkirsche, vStR., 3Tr., 60-100
 - Cornus sanguinea - Roter Hainleugel, vStR., 4Tr., 60-100
 - Corylus avellana - Hasel, vStR., 4Tr., 60-100
 - Ligustrum vulgare - Liguster, vStR., 6Tr., 60-100
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStR., 2Tr., 60-100
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStR., 4Tr., 60-100
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStR., 4Tr., 60-100

- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 6.1 **o** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.2 **o** Grünland, extensive Nutzung Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:
 - Ansaat landwirtschaftlicher Wiesenmischung
 - ein- bis zweischichtige Mahd, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, inkl. Abtransport des Schnittguts
 - Beweidung ist möglich
 - keine Lagerhaltung
 - Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
 - keine Einzäunung
- 6.3 **o** Pflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, lokale Sorten Hochstamm, STU 8 - 10, im Raster von 10 m Sortenauswahl
 Apfel: Berlepsch, Boskoop, Bretacher, Glockenapfel, Jacob Lebel
 Birnen: Bunte Julie, Clapps Liebling, Gute Graue

- 7. Sonstige Planzeichen**
- 7.1 **o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.2 **o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: unterschiedliche Festsetzungen zur Wandhöhe
- 7.3 **o** Bodenkennlinie Nr. D-1-7034-0104
- 7.4 **o** Ortsdurchfahrtsbegrenzung - neu

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

- 1. Abstandsflächen**
- Für die Abstandsflächen gelten weiterhin die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 2. Bauliche Gestaltung**
- 2.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind alle Dachformen einschließlich Flachdach zugelassen.
- 2.2 **Dachneigung**
 Bei Satteldach, 1 Vollgeschoss SD I: 20°-45°
 Bei Satteldach, 2 Vollgeschosse SD II: 15°-30°
 WD: 15°-30°
 PD: 6°-12°
 FD: 0°-5°
- 2.3 **Dacheindeckung:** Zulässig sind Dachziegel und Betondachsteine in Rot-Rotbraun- oder Anthrazit.
- 2.4 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 3. Gestaltung der unbauten Flächen, Einfriedigungen**
- 3.1 Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße, maximal bis zum Gebäude.
- 3.2 Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m über das natürliche Gelände zur Einbindung der Terrasse zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin müssen minimiert und dem Gelände-relief der Umgebung angepasst zur Grundstücksgröße hin auslaufen. Mit dem Böschungsfuß / Böschungskamm ist bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ein Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,50 m über der Geländehöhe zulässig.
- 3.3 Einfriednungen zur Straße sind mit max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 3.4 **Sickerfähigkeit von Belägen**
 Für Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind Beläge mit sickerfähiger Oberfläche auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

Hinweise

1. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmerkmale auftreten sollten, ist das Landratsamt Eichstätt umgehend zu verständigen und das Wasserversorgungsamt einzubeziehen.
2. Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird empfohlen.
3. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVfrei) zu beachten. Ist die NWVfrei nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers können das Merkblatt DWA - M 153 ("Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) sowie das Arbeitsblatt DWA 138 ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") herangezogen werden.
4. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, unverzüglich bekannt zu machen.
5. In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Ebenso befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen und -missionen kommen. Diese Emissionen und Immissionen sind im Planungsgebiet von den Eigentümern und Bewohnern der Wohnhäuser hinzunehmen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.
6. Bewohnern wird empfohlen bei Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Blickkontakt zur El 19 Selbstschutz gegen den Straßenverkehrslärm zu betreiben.
7. Vorsorgender Bodenschutz Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren, Oberboden, der bei der Erhaltung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Verminierung zu schützen.
8. Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geofahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Satzung

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn sind die rechtsverbindlichen Festsetzungen bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn weiterhin Gültigkeit.

§1 Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn gilt die von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 96050 Wemding, vom 20.01.2022 ausgearbeitete Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.01.2022 und die auf dieser vermerkten Änderungen der Festsetzungen.

§2 Die Änderung des Bebauungsplans besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen und der Begründung.

§3 Die Änderung des Bebauungsplans wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Denkendorf erlässt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn als Satzung.

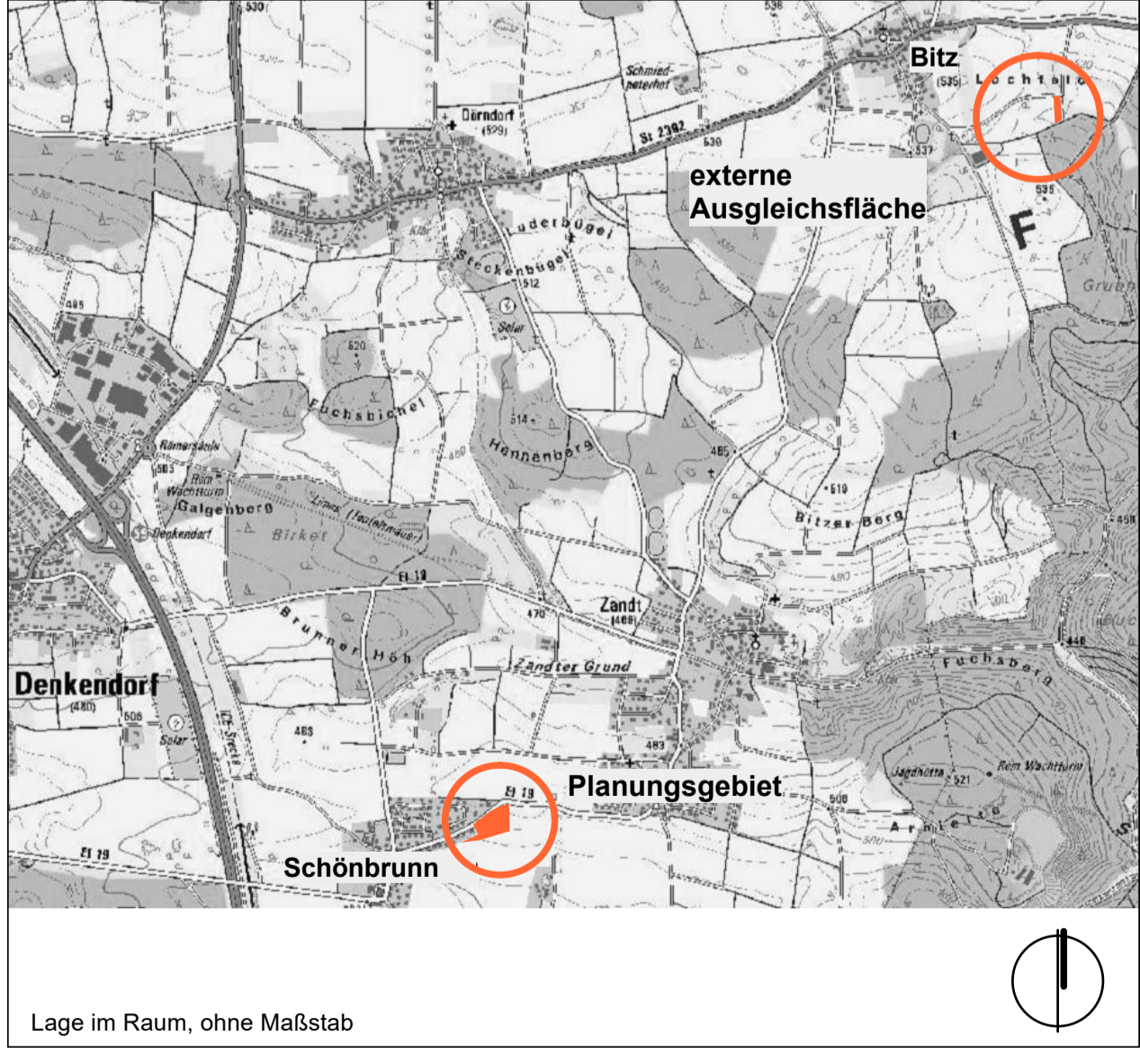
Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) §2 Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung vom 21.01.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XLII (42) "Römerstraße" in Schönbrunn beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. frühzeitige Beteiligung**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 stattgefunden.
- 3. Beteiligung**
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 25.11.2021 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.10.2021 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 25.11.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme.
- 4. Beschluss**
 Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2022 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2022 als Satzung beschlossen.
- Denkendorf, den
- Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin
- 5. Satzung**
 Der Satzungsbeschluss der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am
- Denkendorf, den
- Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Denkendorf

1. Änderung des Bebauungsplans "Römerstraße" Nr.: XL II (42)



Gemeinde Denkendorf - Ortsteil Schönbrunn		Projekt-NR.: 20_120
Maßstab: 1:500	1. Änderung des Bebauungsplans "Römerstraße" Nr.: XL II (42)	PL-NR. 1
gez. ab/ds	Satzung - 20.01.2022	Plotdatum:
Bearbeitung:	Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten - landschaftsarchitekten
 Klosterweg 6 a 96050 Wemding, tel. 09092 1776 e mail info@beckerhaindl-wem.de