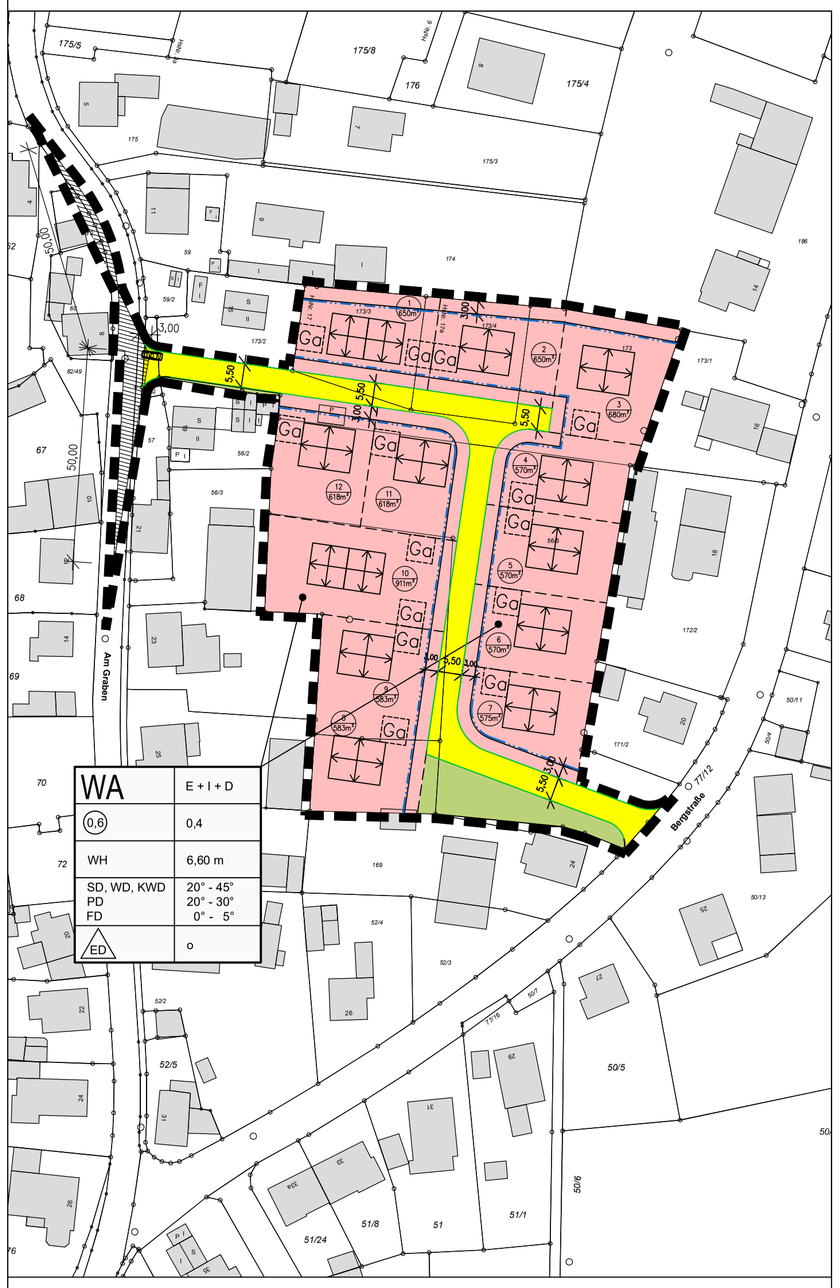
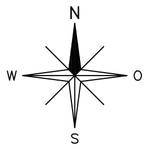
Bebauungsplan Nr. XLIX
"SÜDLICHE DORFMITTE"

Die Gemeinde Denkendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.





0 10 20 30 40 50

M=1:1.000

A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 56/4, 170, 173, 173/3, 173/4 und Teilflächen der Flurnummern 56/5 und 82/33 der Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Zandt.

2. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohnbaugebiet nach § 4, BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Bau NVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

GFZ = 0,6 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

E + I + D — Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

WH: E+I 6,60 m — Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o — offene Bauweise

SD / WD / KWD / PD / FD — Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

20° - 45° / 20° - 30° / 0° - 5° — Die zulässige Dachneigung muss bei E + I für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, bei Pultdächern mind. 20° und höchstens 30° und für Flachdächer höchstens 5° betragen.

Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.

Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichet werden (§ 23 (5) BauNVO).

5. Nebengebäude und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf ist zu beachten.

6. Verkehrsflächen / Grünflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Grünfläche

B: Festsetzungen durch Text

1. **Maß der baulichen Nutzung**
Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 60 m² zulässig, je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 60 m² Wohnfläche zulässig.
Diese Forderungen der anteiligen Mindestgrundstücksgrößen sowie der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beziehen sich nicht nur auf Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, sondern auf jegliche Art von Mehrfamilienhäusern.
Für das dargestellte Baugebiet ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

2. **Gestaltung**
Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.

3. **Garagen**
Garagen einschließlich deren Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig.

4. **Einfriedungen**
Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.

5. **Geländeoberfläche**
Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.
Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.

6. **Grundwasserschutz**
Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Brauchwassernutzung oder der herzustellenden Mischwasserkanalisation zuzuführen.
Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

C: Hinweise / Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Grundstücksbegrenzung

176 — Flurstücksnummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

11 / 650m² — Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche

5,50 — Maßangaben in Meter

Ga — Vorschlag Standort Garage

D: Hinweise durch Text

1. **Hang- und Schichtenwasser**
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.

2. **Nutzung alternativer Energien**
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

3. **Stromversorgung**
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Vesorgungsnetz der N-ERGIE Nürnberg angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d. h. auf Privatgrund gestellt.

4. **Baudenkmäler**
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.

5. **Geogefahren / vorsorgender Bodenschutz**
Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

6. Aufgrund des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "SÜDLICHE DORFMITTE" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB).

2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 12.12.2018 stattgefunden.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 05.11.2018 bis 12.12.2018 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 21.03.2019 die Änderung des Entwurfes beschlossen.

5. Die nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 29.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
(verkürzte Frist gem. BauGB §4a Abs. 3)

6. Die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2019 hat in der Zeit vom 29.03.2019 bis 16.04.2019 stattgefunden.
(verkürzte Frist gem. BauGB §4a Abs. 3)

7. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.05.2019 als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

8. Ausgefertigt

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

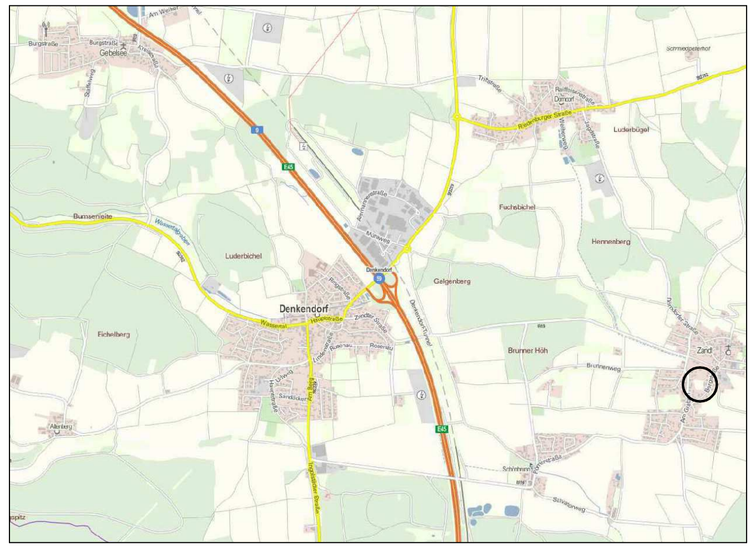
Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE DENKENDORF
Landkreis Eichstätt

# Bebauungsplan Nr. XLIX
# "SÜDLICHE DORFMITTE"
M = 1:1.000

Stand: 02.05.2019



Planverfasser:

GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH | Büro für Wasserwirtschaft | Ingenieur- und Straßenbau
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 3 97 00-0
Telefax: (08458) 3 97 00 -10
info@ib-goldbrunner.de

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
DIPL.-ING. (UNIV.) JOSEF GOLDBRUNNER
BYIKBAU
BERATENDER INGENIEUR
12088

Blattgröße: (0.780 m x 0.594 m = 0.563 m2)