



**Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungsplan Nr. XV (15) – 5. Änderung
„Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeisterin der Gemeinde Denkendorf

Denkendorf, 09.01.2025

.....
(Claudia Forster)



Stand: 19.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen / Anlass der Änderung	3
2.	Lage des Plangebiets	4
3.	Beschaffenheit des Grundstücks	4
4.	Bodenordnende Maßnahmen	4
5.	Ziele und Zwecke der Planung	4
6.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	5
7.	Bauliche Ordnung	6
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
9.	Erschließung	6
10.	Infrastruktur	7
11.	Flächenbilanz	7

Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. XV (15) – 5. Änderung „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee

Begründung

Die räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 544/1, 544/2, 544/1, 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/9, 544/10, 544/11, 544/12, 544/13, 544/14, 544/15, 544/16, 544/17, 544/18, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 544/23, 544/24, 544/25, 544/27, 544/28, 544/29, 544/30, 544/31, 544/32, 544/33, 544,34, 544/37, 544/38, 565/1 und 565/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 538, 544,26, 565/2 der Gemarkung Gelbelsee, Gemeinde Denkendorf.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

1. Planungsgrundlagen / Anlass der 5. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee ist am 11.06.1983 in Kraft getreten.

Da der Bebauungsplan in der Erstaufbereitung incl. der Textfestsetzungen auf dem Planblatt dargestellt ist und die jeweiligen Änderungen auf einem jeweils separaten Textteil gefertigt wurden, ist eine übersichtliche Lesbarkeit, insbesondere für Bauwillige nicht bzw. nur schwer möglich. Aus diesem Grunde wurden in der vorliegenden 5. Änderung sowohl im Planteil als auch im Textteil alle vorhergehenden vorhergehenden Änderungen eingearbeitet.

1. Änderung: die Satzung wurde am 01.06.1987 geändert. Hierbei handelte es sich um die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

2. Änderung: am 22.07.1994 wurde die Satzung geändert. Mindestgrundstücksgrößen zum Doppel-Reihenhaus-Geschosswohnungsbau wurden festgelegt.

3. Änderung: die Satzung wurde am 17.05.1995 in Form einer Festlegung von Dachform und Dachneigung von Garagen geändert.

4. Änderung: am 03.07.2003 wurde die Satzung erneut geändert. Hierbei wurden mehrere Änderungen wie Größe Dachaufbauten, Dachform, Dachneigungen Kniestock und Einfriedung beschlossen.

5. Änderung: die nun vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 umfasst die Erweiterung des Gebietsumfangs Richtung Südost und eine Einarbeitung weiterer Änderungen Der Bebauungsplan soll weiterhin Regelungsfunktion haben, die jedoch auf heutige Baustile und Bauwünsche geändert und ausgeweitet wird. Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden.

Von der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Es wird auch kein Schutzgut nach § 13

5. Änderung Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbensee

Abs. 1 Nr. 2 BauGB beeinträchtigt. Änderungen der gemeindlichen Einrichtungen und Verpflichtungen für die Gemeinde sind damit nicht verbunden.

Die 5. Änderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls in der Zeit vom 28.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.

Die vorliegende Weiterführung der Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung Gebietsumfang und Einarbeitung weiterer Änderungen) erfolgt mit Beschluss vom 08.12.2022.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf ist die Erweiterung des Geltungsbereichs noch nicht ausgewiesen. Dies wird bei zukünftigen Verfahren nachgetragen.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal. Es befindet sich innerhalb des Ortes Gelbensee. Es grenzt im Norden, Osten und Westen an bestehende Bebauung, im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

Die Flächen mit den Flurnummern 544/1, 544/3, 544/4, 544/5, 544/6, 544/7, 544/11, 544/12, 544/13, 544/14, 544/15, 544/16, 544/17, 544/18, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 544/23, 544/24, 544/25, 544/26 (Teilfläche), 544/27, 544/28, 544/29, 544/30, 544/31, 544/32, 544/33, 544/37, 544/38, 565/1, 565/2 (Teilfläche) und 565/3 sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flächen mit den Flurnummern 538 (Teilfläche), 544/1, 544/2, 544/9, 544/10 und 544/34 (Teilfläche) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen genutzt.

Der verkehrliche Anschluss erfolgt im Norden von der „Jurastraße“ und im Süden von Osten nach Westen über die gleichnamige Straße „Jurastraße“.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der Großteil der Parzellen des Plangebietes ist bereits bebaut. Alle freien Grundstücke sind bereits erschlossen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden freien Grundstücke sind parzelliert und im Privatbesitz.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird am östlichen Rand in Richtung Süden um ca. 370 m² erweitert.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden. Somit schafft die Gemeinde Denkendorf die baurechtlichen Grundlagen für die derzeit geforderten Ansprüche.

6. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung im Rahmen des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Für das dargestellte Gebiet 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.

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Die Gemeinde Denkendorf hat beschlossen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit Grundstücksgrößen zu koppeln und diese Regelung weitestgehend auf alle Bebauungspläne auszudehnen. Hier soll einer für den ländlichen Bereich überdimensionalen Bebauung entgegenwirkt und der dörfliche Charakter hierbei erhalten bleiben.

Somit wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche je Wohneinheit mit über 60 m² festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m² ist eine anteilige Grundstücksfläche von vollen 150 m² notwendig.

Auch wurden Mindestgrundstücksgrößen von Grundstücken festgelegt, um nicht zu kleinteilige Grundstücke entstehen zu lassen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhaus 450 m² und bei Doppelhaushälften 250 m² je Haushälfte.

Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 35 cm über Oberkante des natürlichen Geländes liegen. Zu messen ist jeweils in der Gebäudemitte bergseits.

Bereich Nord:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits.

Bereich Süd:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf U + I + D festgesetzt, wobei D kein Vollgeschoss sein darf.

Die zulässige Wandhöhe wird bergseits auf 4,35 m festgesetzt. Gemessen wird dabei in der Gebäudemitte bergseits. Bezugspunkt hierbei ist die Hinterkante Straße.

Für Garagen und Nebenanlage ist bezogen auf die Hinterkante Straße an der nördlich verlaufenden Jurastraße eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m zulässig.

Als Dachform sind im gesamten Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern und Walmdächern 25° - 45°, bei Pult- und Flachdächern 0°-25°.

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden.

Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße, maximal bis zum Gebäude.

Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,00 m über das natürliche Gelände zur Einbindung der Terrasse zulässig. Auffüllungen und

5. Änderung Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbelsee

Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin müssen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungsfuß / Böschungskamm ist bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ein Abstand von min. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Der Bereich südlich der Erschließungsstraße Flurnummer 544/34 fällt nach Süden stark ab. Hinsichtlich der Gebäudehöhen, der Höhen der Grenzgaragen und der entstehenden Vollgeschosse musste eine eigene Regelung getroffen werden. Für diese Grundstücke wird als Höhenbezugspunkt die bereits vorhandene Erschließungsstraße benannt.

Durch den starken Geländeabfall entsteht im Kellerbereich, der nach Süden hin fast ebenerdig verläuft, ein Vollgeschoss. Dieser Bereich kann für Wohnnutzung genutzt werden.

Für diesen Bereich ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig, wobei kein Vollgeschoss entstehen darf.

Ansonsten werden noch gestalterische Festsetzungen hinsichtlich des Dachgeschossausbaus getroffen, die bereits in weiteren Bebauungsplänen so festgelegt sind.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung ist zu beachten.

7. **Bauliche Ordnung**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die für bauliche Anlagen (Gebäude) zulässigen Bereiche festgelegt.

Nebengebäude im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße und im Eingrünungsbereich südlich der Jurastraße (Flurnummer 544/34) sind nicht zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

8. **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Großteil der Grundstücke des Plangebietes wurde bereits bebaut. Es ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen der Planung.

9. **Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Burgstraße, im Osten über die Jurastraße und im Westen über die Falkenstraße.

Das Grundstück Flur-Nr.: 565/2 wird über den Staffelweg im Osten erschlossen, die Ver- und Entsorgung erfolgt über das Grundstück 565/1.

10. Infrastruktur

Die Anlagen für Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind im Bestand in ausreichendem Umfang bereits vorhanden. Es sollen die bestehenden Einrichtungen weiter genutzt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann, nach entsprechender Netzerweiterung, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

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. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	28.655 m ²
Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung:	928 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche):</u>	<u>4.934 m²</u>
Bruttobaufläche GE / Geltungsbereich B-Plan:	34.517 m ²

Gaimersheim, den 19.09.2024

Goldbrunner Ingenieure GmbH



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV, Baugebiet „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbensee

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. XV „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbensee ist am 11.06.1983 in Kraft getreten.

Da der Bebauungsplan in der Erstausfertigung incl. der Textfestsetzungen auf dem Planblatt dargestellt ist und die jeweiligen Änderungen auf einem jeweils separaten Textteil gefertigt wurden, ist eine übersichtliche Lesbarkeit, insbesondere für Bauwillige nicht bzw. nur schwer möglich. Aus diesem Grunde wurden in der vorliegenden 5. Änderung sowohl im Planteil als auch im Textteil alle vorhergehenden Änderungen eingearbeitet.

1. Änderung: die Satzung wurde am 01.06.1987 geändert. Hierbei handelte es sich um die Zulässigkeit von Dachaufbauten.

2. Änderung: am 22.07.1994 wurde die Satzung geändert. Mindestgrundstücksrößen zum Doppel-Reihenhaus-Geschosswohnungsbau wurden festgelegt.

3. Änderung: die Satzung wurde am 17.05.1995 in Form einer Festlegung von Dachform und Dachneigung von Garagen geändert.

4. Änderung: am 03.07.2003 wurde die Satzung erneut geändert. Hierbei wurden mehrere Änderungen wie Größe Dachaufbauten, Dachform, Dachneigungen Kniestock und Einfriedung beschlossen.

5. Änderung: die nun vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 umfasst die Erweiterung des Gebietsumfangs Richtung Südost und eine Einarbeitung weiterer Änderungen. Der Bebauungsplan soll weiterhin Regelungsfunktion haben, die jedoch auf heutige Baustile und Bauwünsche geändert und ausgeweitet wird. Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden.

Von der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Es wird auch kein Schutzgut nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beeinträchtigt. Änderungen der gemeindlichen Einrichtungen und Verpflichtungen für die Gemeinde sind damit nicht verbunden.

Die 5. Änderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 beteiligt.

Die vorliegende Weiterführung der Änderung des Bebauungsplanes (Erweiterung Gebietsumfang und Einarbeitung weiterer Änderungen) erfolgt mit Beschluss vom 08.12.2022.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf ist die Erweiterung des Geltungsbereichs noch nicht ausgewiesen. Dies wird bei zukünftigen Verfahren nachgetragen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV, Baugebiet „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbensee

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 07.04.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV "Reichertsweg" im Ortsteil Gelbensee beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.04.2017 ortsüblich bekannt gegeben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. XV in der Fassung vom 23.03.2017 hat in der Zeit vom 13.04.2017 bis 16.05.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. XV in der Fassung vom 23.03.2017 fand in der Zeit vom 23.03.2017 bis 20.04.2017 statt.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2017 bis 27.10.2017 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 wiederholt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 wiederholt.

Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2024 die 5. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2024 als Satzung beschlossen.

Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung sollen vornehmlich überholte Festsetzungen aufgehoben bzw. ergänzt werden. Somit schafft die Gemeinde Denkendorf die baurechtlichen Grundlagen für die derzeit geforderten Ansprüche.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.07.2024 bis 05.08.2024

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden von den Bürgern keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes abgegeben.

Bei der Mitteilung der Telekom handelt es sich ausschließlich um Hinweise und Anregungen zur Erschließungsplanung. Diese sind im Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Laut Angaben der Autobahn GmbH werden ihre Belange vom Plangebiet nicht betroffen. Anhand der Lärm-Pegelraster-Karte (Quelle: Bayernatlas, Lärm an Hauptverkehrsstraßen Pegelraster

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XV, Baugebiet „Reichertsweg“ im Ortsteil Gelbensee

LDEN (Stand 02.08.2024) wird keine unmittelbare Beeinflussung gesehen. Ein Lärmschutzgutachten wurde auf Hinweis des Landratsamtes erstellt. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen eingearbeitet.

Die gewünschten Textbausteine der N-Ergie wurden in die Begründung aufgenommen. N-ergie wünscht, „bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden“ zu werden. Soweit der Gemeinde Denkendorf dies möglich ist, soll das erfolgen.

Die Telekom informiert über einen geplanten Breitbandausbau. Dies ist mit Telekom seitens der Verwaltung zu hinterfragen, da im Bereich des Bebauungsplanes die erforderliche öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist.

Die Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich möglicher Geogefahren und das bestehende Restrisiko sind bekannt und werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderungswünsche des Landratsamtes Eichstätt wurden wie folgt umgesetzt:

1. Das Grundstück Flur-Nr.: 565/2 erhält seine verkehrliche Anbindung über den vorhandenen Staffelweg im Osten, die Ver- und Entsorgung erfolgt über das Grundstück 565/1. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück besteht keine Tierhaltung und wird, nach Auskunft des Eigentümers, in Zukunft auch keine Tierhaltung erfolgen.

2. Die Differenzen in der Nutzungsschablone wurden korrigiert.

3. Der Widerspruch zu den Festsetzungen der Baugrenzen wird durch Herausnahme des Punktes D1 aufgehoben.

4. Im Bereich Süd wird die zulässige Wandhöhe auf 4,35 m erhöht. Der Bezugspunkt wird auf Hinterkante Straße festgesetzt. Dieser gilt ebenso für Garagen. Damit ist den vom Landratsamt vorgetragenen Hinweisen zu technischen Notwendigkeiten Rechnung getragen.

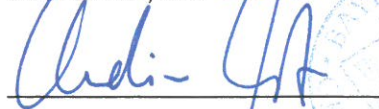
5. Die Erhöhung der Dachneigung für Sattel- und Walmdächer auf 45° wird von der Gemeinde gewünscht, weil bei Fertigteilegebäuden oftmals die Neigung zwischen 40° und 45° liegt.

6. Die Dachneigung für Pult- und Flachdächer wird, wie vorgeschlagen, mit 0° - 25° übernommen.

7. Der Punkt B2 wird aus dem Bebauungsplan entnommen.

Denkendorf, den

08.01.2025



Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

