

Gemeinde Denkendorf

Begründung zur
"Ortsabrundungssatzung Zandt Ost"
Flur-Nrn. 388, 400, 399 und 401 Teilfl.,
Gmkg. Zandt

Entwurf 28.04.2022

Satzung 06.10.2022

Inhalt

Begründung

1.	Einleitung	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
3.	Örtliche Bauvorschriften	5
4.	Hinweise	5

Begründung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel

Die Gemeinde Denkendorf hat in ihrer Sitzung vom 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung für die Grundstücke Flur-Nr. 388, 400, 399 und 401 (Teilfl.) Gmkg. Zandt aufgestellt, um einen konkreten Bedarf an Wohnraum decken zu können.

Mit der Erstellung der Ortsabrundungssatzung wurde das Büro Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zandt am Übergang zum freien Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden bzw. Waldfläche im Osten.

Das Gebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal außerhalb von Schutzzonen. Östlich befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet sowie kartierte Biotopflächen.

Im südlichen Geltungsbereich verlaufen die Bodendenkmal-Zonen Nr. D-1-7035-0045 "Wachtposten WP 15/14 des römischen Limes" und Nr. D-1-7034-0006 "Teilstrecke des raetischen Limes".

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 388, 400, 399 und 401 (Teilfl.) Gmkg. Zandt mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4.220 m².

1.4 Erschließung

Das Baufeld wird über die Limesstraße mit der Flur-Nr. 380 Gmkg. Zandt erschlossen, die sich auf Flur-Nr. 401 Richtung Osten fortsetzt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II +D (D kein Vollgeschoss) als Höchstgrenze festgesetzt.

2.1.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m², bei Doppelhausbebauung 250 m² und bei Reihenbebauung 150 m² je Hauseinheit.

2.1.3 Je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit größer 60 m² zulässig (gilt auch für Reihenmittelhäuser).

Je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit kleiner/gleich 60 m² zulässig (ausgenommen Reihenmittelhäuser).

2.1.4 Je Einzelhaus sind max. 8 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Je Hauseinheit Reihenhauses sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.1.5 Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

Begründung:

Die Festsetzungen wurden getroffen, damit sich geplante Gebäude gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bzgl. ihrer Eigenart in die nähere Umgebung einfügen. Des Weiteren soll dem wachsenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

2.2 Verkehrsflächen

Nördlich des Flurstücks Nr. 399 wird die vorhandene Straße (Teilfläche der Flurstücks-Nr. 401 Gmkg. Zandt) als Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftlich genutzte Weg mit der Flur-Nr. 400 Gmkg. Zandt wird als solcher planungsrechtlich gesichert. Ein Ausbau ist unzulässig.

Begründung:

Die Straßenverkehrsfläche sichert die Zuwegung zum Grundstück Flur-Nr. 399 Gmkg. Zandt. Der landwirtschaftliche Weg dient der Erreichbarkeit der südlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Ein Ausbau des Weges ist unzulässig, um das Bodendenkmal zu schützen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Anfallendes Schmutzwasser ist an den vorhandenen Kanal anzuschließen.

Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen einer qualifizierten Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers.

2.4 Grünflächen

Im jeweils südlichen Bereich der Flurstücke Nr. 388 und 399 Gmkg. Zandt werden private Grünflächen festgesetzt.

Ansaat Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1

Mit Einreichen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Begründung:

Die Grünflächen dienen einerseits als Abstandsflächen der ökologischen Ausgleichsflächen und andererseits als Schutzstreifen für das Bodendenkmal.

2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Der max. Ausgleichsfaktor gemäß dem Bayerischem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

für intensiv genutztes Grünland tlw. mit Lagerplatz beträgt 0,2 - 0,5

Kategorie	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
B I	1.865 m ²	0,5	933 m ²

Der Ausgleichsbedarf beträgt 933 m². Dieser wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im südlichen Bereich in Form von Blumenwiesen aus regionalem Saatgut mit einer Gesamtgröße von 1.090 m² nachgewiesen.

b) Maßnahmen auf Ausgleichsfläche

Umwandlung von intensiv genutztem Grünland bzw. Lagerfläche in Blumenwiese

- Ansaat mit Regiosaatgutmischung "Blumenwiese"
(50% Gräser / 50% Blumen), HK 14 / UG14 – Fränkische Alb
- 2-schürige Mahd (1. Mahd vor dem 15.06.) mit Abtransport des Schnittguts
- keine Lagerhaltung
- keine Einzäunung
- kein Pestizid- oder Herbizideinsatz
- keine Düngung

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Kostenschätzung:

Grünordnerische Maßnahmen:	Menge	EP	GP
Ansaat Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1	725 m ²	4,00 €	2.900,00 €
Mahd 2x jährlich mit Abtransport Schnittgut (725 m ² x 2 x 10 Jahre)	14.500 m ²	0,20 €	2.900,00 €
Summe			5.800,00 €

Ausgleichsmaßnahmen

Ansaat Regiosaatgutmischung	1.090 m ²	6,00 €	6.540,00 €
Mahd 2x jährlich mit Abtransport Schnittgut (1.090 m ² x 2 x 10 Jahre)	21.800 m ²	0,20 €	4.360,00 €
Summe			10.900,00 €

c) Bilanz

Dargebot	1.090 m ²
<u>abzgl. Ausgleichbedarf</u>	<u>933 m²</u>
	157 m ²

Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den Bedarf rechnerisch um 157 m². Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Begründung:

Die Maßnahmen sind notwendig, um nicht vermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Regenwassernutzung

Es wird empfohlen Rückhaltezysternen für die Regenwassernutzung einzubauen.

4. Hinweise

4.1 Stellplätze

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.

4.2 Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein. Gleiches gilt für Verschmutzung der Wege.

4.3 Baugrund

Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

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 Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

4.4 Auffüllungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.5 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
Telefon (0 82 71) 81 57-0, Fax (0 82 71) 81 57-50,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Innerhalb der Denkmalzone sind keinerlei Bodeneingriffe zulässig. Hierzu gehören u.a. Anlage von
Pflanzlöchern für Bäume, Regenwasserzisternen, Gartenteiche, Pools, die Errichtung von Garten-
häusern und massiven Gartenzäunen.

4.6 Versorgungsleitungen

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflan-
zungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen. Zwischen geplanten Baum-
standorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baum-
pflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

4.7 Niederschlagswasserversickerung

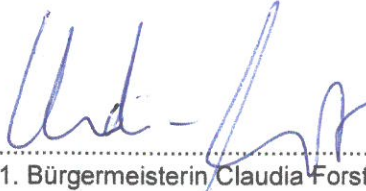
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen
der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlags-
wasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Techni-
schen Regeln zu beachten.

Aufgestellt: 28.04.2022, geändert 06.10.2022

Wemding, 08. NOV. 2022


Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt
Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding

Denkendorf, 08. NOV. 2022


1. Bürgermeisterin Claudia Forster
Gemeinde Denkendorf
Wassertal 2
85095 Denkendorf

