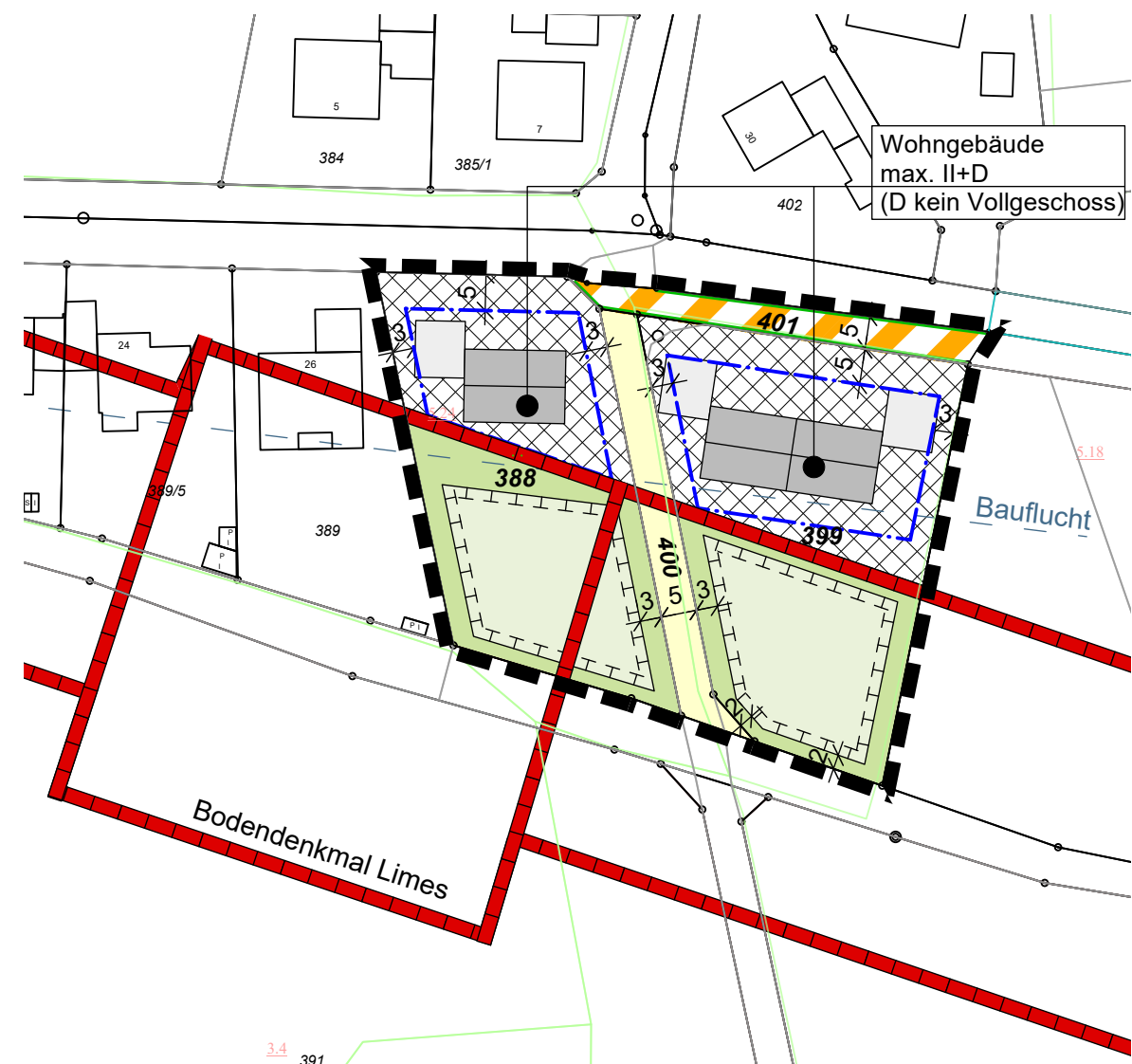
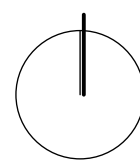


Teil A - Planzeichnung, M 1:1.000



Städtebauliche Kennzahlen:

räumlicher Geltungsbereich	4.220 m ²
Baufläche	1.865 m ²
Straßenverkehrsfläche	540 m ²
- verkehrsberuhigt	240 m ²
- landwirtschaftl. genutzter Weg	300 m ²
Grünfläche	725 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.090 m ²



Teil B - Textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone Zahl der Vollgeschosse

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Baufläche
- Baugrenze
Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II +D (D kein Vollgeschoss) als Höchstgrenze festgesetzt.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m², bei Doppelhausbebauung 250 m² und bei Reihenhausbebauung 150 m² je Hauseinheit.
- 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).
- Je Einzelhaus sind max. 8 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

2. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt
- bestehender landwirtschaftlicher Weg
kein Ausbau

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.

4. Grünflächen

- private Grünfläche
Ansaat Landschaftsrasen Standard ohne Kräuter RSM 7.1.1
- Mit Einreichen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Pflegemaßnahmen
Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Blumenwiese mit regionalem Saatgut
- Ansaat mit Regiosaatgutmischung "Blumenwiese" (50% Gräser / 50% Blumen), HK14 / 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

6. Sonstige Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen

- räumlicher Geltungsbereich
- Bodendenkmal-Zone
Nr. D-1-7035-0045 "Wachposten WP 15/14 des römischen Limes"
Nr. D-1-7034-0006 "Teilstrecke des raetischen Limes"
Keinerlei Bodeneingriffe zulässig
- Bemaßung in Metern
- geplante Wohngebäude
- Flurgrenzen mit Flur-Nummer
- bestehende Gebäude

7. Örtliche Bauvorschriften

- 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.

- Gestaltung der unbebauten Flächen**
Regenwassernutzung
Es wird empfohlen, Rückhaltezysternen für die Regenwassernutzung einzubauen.

8. Hinweise

- Stellplätze**
Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der aktuell gültigen Fassung verwiesen.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Gartenhäusern und massiven Gartenzäunen.

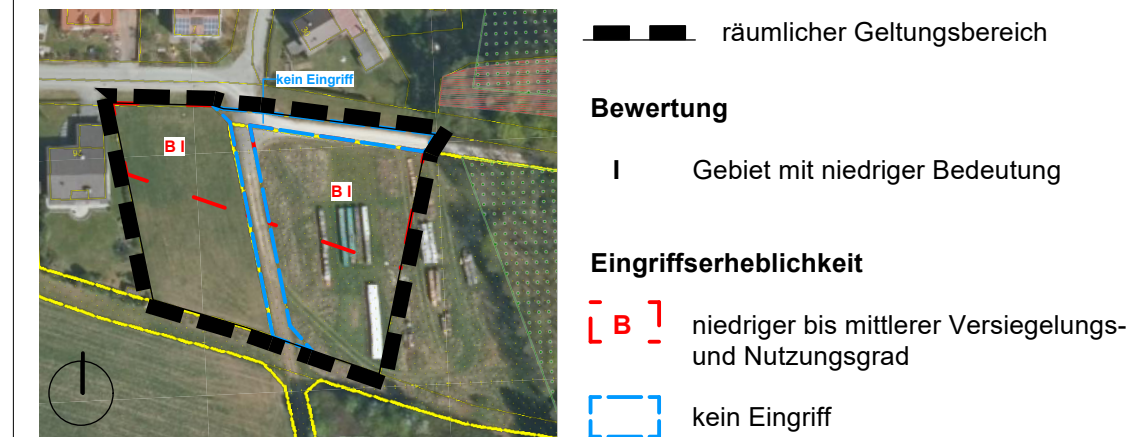
- Versorgungsleitungen**
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen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

- Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreIV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zu beachten.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bestand und Bewertung, M 1:2.000



Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche	x	Faktor	=	Bedarf
BI	1.865 m ²	x	0,5	= 933 m ²
kein Eingriff	540 m ²	x	0	= 0 m ²

Ausgleichsflächenbedarf 933 m²

Bilanzierung

Ermittelter Ausgleichsbedarf	933 m ²
Ausgleichsflächenangebot (innerhalb räuml. Geltungsbereich)	1.090 m ²
Differenz	157 m ²

Das Ausgleichsflächenangebot 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.

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, erlässt die Gemeinde Denkendorf die "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" im Ortsteil Zandt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

- Der räumliche Geltungsbereich der "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" ist auf dem Lageplan, Stand 06.10.2022, im Maßstab 1:1.000 dargestellt und ist Bestandteil dieser Satzung.
- Die Satzung besteht aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung, sowie der textlichen Festsetzungen mit Begründung.
- Die "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" im Ortsteil Zandt wird mit der Bekanntmachung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Denkendorf hat in der Sitzung vom 03.12.2020 die Aufstellung der "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" auf Flur-Nrn. 388, 400, 399 und 401 Tfl. Gmkg. Zandt, Gemeinde Denkendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" in der Fassung vom 28.04.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" in der Fassung vom 28.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2022 die "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.10.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Denkendorf, den

1. Bürgermeisterin Siegel

- Aufgestellt / Ausgefertigt
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ortsabrundungssatzung mit ihren Festsetzungen durch die Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Gemeinde Denkendorf, den

1. Bürgermeisterin Siegel

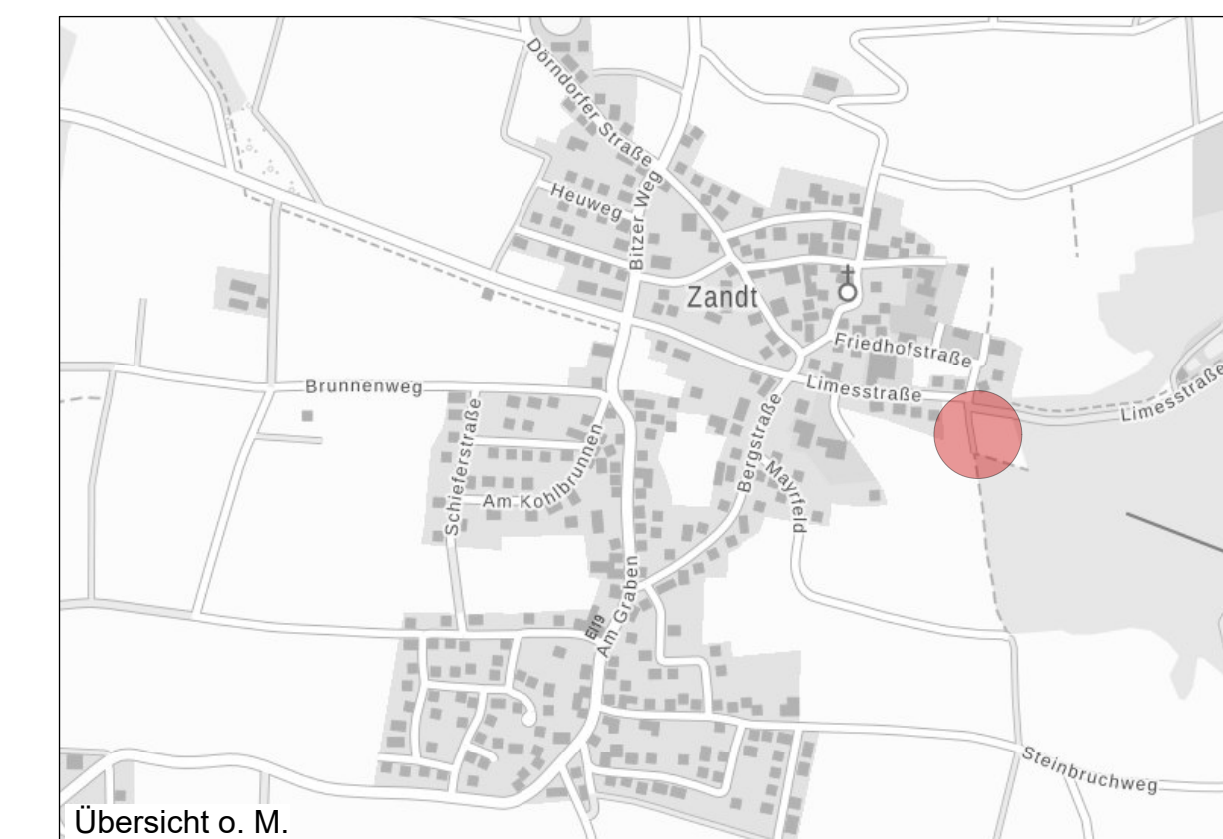
- Der Satzungsbeschluss zu der "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost" wurde am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Denkendorf, den

1. Bürgermeisterin Siegel

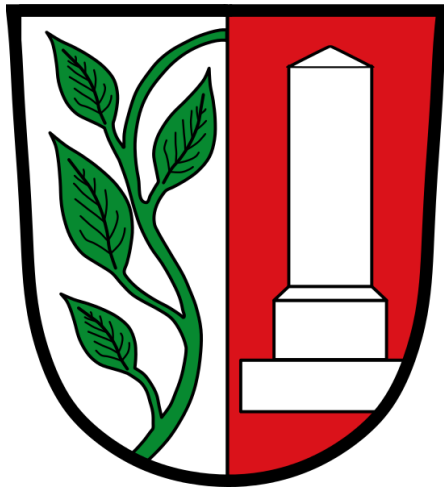
Gemeinde Denkendorf

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



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

Maßstab: 1 : 1.000	Gemeinde Denkendorf - Ortsteil Zandt "Ortsabrundungssatzung Zandt Ost"	Projekt- NR.: 21_136
gez.:mk	Satzung 28.04.22, 06.10.2022	
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	



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 Reihenhaus 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 m²

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 Aufständigung 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 Gartenhäusern und massiven Gartenzäunen.

4.6 Versorgungsleitungen

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

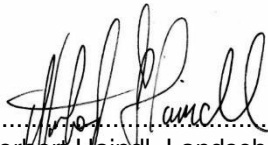
4.7 Niederschlagswasserversickerung

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

Aufgestellt: 28.04.2022, geändert 06.10.2022

Wemding,

Denkendorf,

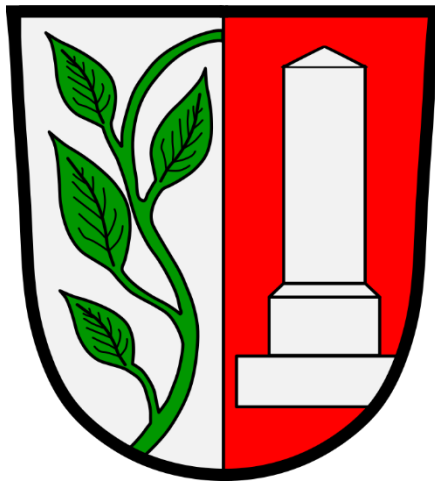


.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

.....
1. Bürgermeisterin Claudia Forster

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

Gemeinde Denkendorf
Wassertal 2
85095 Denkendorf



Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Denkendorf
"Ortsabrundungssatzung Zandt Ost"
Flur-Nrn. 388, 400, 399 und 401 (Teilfl.),
Gmkg. Zandt

Satzung 06.10.2022

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Ortsabrundungssatzung

Im Rahmen der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde die erforderliche Bilanz zu Eingriff und naturschutzrechtlichem Ausgleich gemäß §18 Bundes-Naturschutz-Gesetz ermittelt und ausgeglichen. Die Bearbeitung erfolgte entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

Die in der Ortsabrundungssatzung festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Naturförderung wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung der Satzung integriert. Durch entsprechende Festsetzungen in der Ortsabrundungssatzung werden folgende Umweltbelange berücksichtigt:

- Schutzgut Boden / Wasser: Nutzung bereits vorhandener Straßenverkehrsfläche, keine zusätzliche Versiegelung; der bereits bestehende landwirtschaftlich genutzte Weg darf nicht ausgebaut werden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Abrücken der Bebauung vom Bodendenkmal, keine Eingriffe (Versiegelung bzw. Baumpflanzung) im Bereich des Bodendenkmals.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Ortsabrundungssatzung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 13.07.2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Äußerungen, führten zu keinen wesentlichen Planänderungen.

Private Einwendungen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgebracht.

3. Gründe, aus denen heraus der Plan in Bezug zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

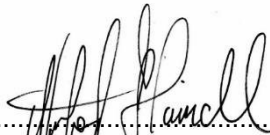
Das wesentliche Ziel und der Anlass der Planung bestand darin, Baurecht für ein konkretes Bauvorhaben am Ortsrand zu schaffen. Hierfür wird eine Bebauung in Form eines einzelnen Wohngebäudes bzw. Doppelhauses angestrebt, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in den Charakter des Ortsteils Zandt einfügen.

Der Ortsrand wird Richtung Südosten verschoben und das Vorhaben durch die erforderliche Ausgleichsmaßnahme eingegrünt.

Aufgestellt: 06.10.2022

Wemding,

Denkendorf,



Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

.....

1. Bürgermeisterin Claudia Forster

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

Gemeinde Denkendorf
Wassertal 2
85095 Denkendorf