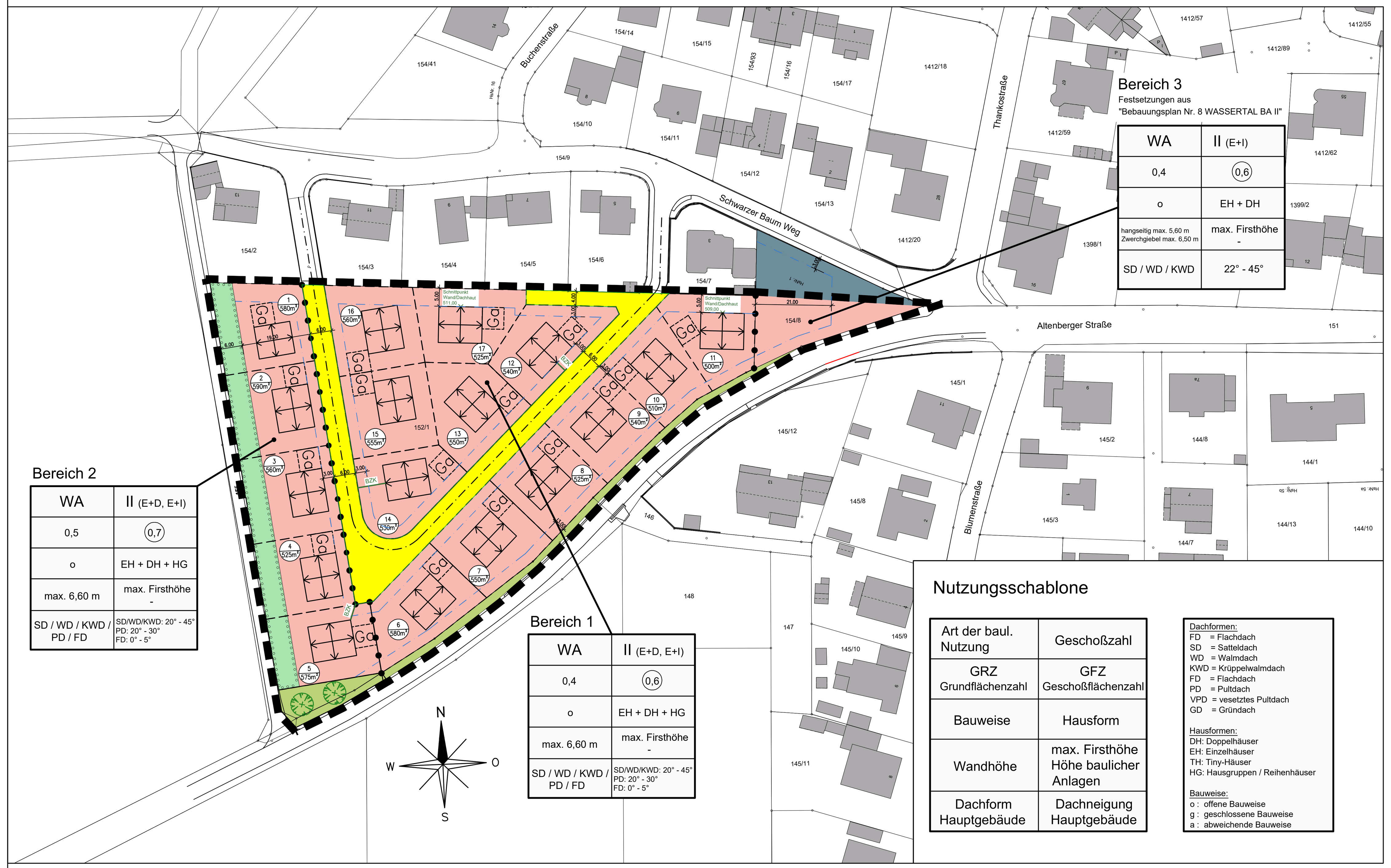
Bebauungsplan Nr. VIII Baugebiet „Wassertal“ BA III in Denkendorf

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 Flurnummer 152 Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Denkendorf.

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 / 0,5	Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
GFZ = (0,6) / (0,7)	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
E + I + D	Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
WH: E + I 6,60 m	Bereich 1 und 2: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen von der Straßenhinterkante und in Gebäudemitte auf der der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut. Für die Grundstücke 11 und 17 wird der Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt. (Siehe Plandarstellung)
WH hs: E + I 5,60 m WH Zg: E + I 6,50 m	Bereich 3: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt hangseitig 5,60 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO hangseitig begrenzt. Bei Zwerchgiebeln beträgt die max. zulässige Wandhöhe 6,50 m.
—●—●—●—	Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung in den Bauräumen.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

EH DH HG	Bereich 1 und 2: Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
EH DH	Bereich 3: Einzel-/Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
SD / WD / KWD / PD / FD	Bereich 1 und 2: Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
SD / WD / KWD	Bereich 3: Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.
20° - 45° 20° - 30° 0° - 5°	Bereich 1 und 2: Die zulässige Dachneigung muss für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, bei Pultdächern mind. 20° und höchstens 30° und für Flachdächer höchstens 5° betragen.
22° - 45°	Bereich 3: Die zulässige Dachneigung muss für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 22° und höchstens 45° betragen. Die zulässige Dachneigung muss bei E + I mindestens 22° betragen und darf höchstens 45° betragen und ist weitergehend beschränkt auf die entsprechend nachfolgend aufgeführten Wandhöhen: Bei einer Wandhöhe bis 3,50 m darf die max. Dachneigung bis 45° betragen. Bei einer Wandhöhe von 3,51 m bis 5,00 m darf die max. Dachneigung bis 38° betragen. Bei einer Wandhöhe von 5,01 m bis 5,60 m darf die max. Dachneigung bis 24° betragen.
	Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.
	Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichet werden (§ 23 (5) BauNVO). Carports und Überdachungen sind von dieser Ausnahme ausgeschlossen.
BZK	Bezugspunktfestsetzung
Schnittpunkt Wand/Dachhaut 511,00 ×	Festlegung einer Höhenkote für den Schnittpunkt Wand /Dachhaut

5. Nebengebäude und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in ihrer jeweils aktuellen Fassung, zum Zeitpunkt des Bauantrages, ist zu beachten.

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Zu pflanzender Baum

B: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung
Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Wohnhausgruppen (Hausgruppen auch in geschlossener Bauweise) in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung im Bereich 1 und 2 450 m², im Bereich 3 500 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude:
je volle 250 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 100 m² zulässig,
je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von über 70 m² bis einschließlich 100 m² zulässig,
je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von 40 m² bis einschließlich 70 m² zulässig,
je volle 100 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 40 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) in den Bereichen 1 und 3 mit 0,4 und im Bereich 2 mit 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 Abs 4, Satz 2 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 wird auf 50 von Hundert begrenzt auf einen Maximalwert von 0,6 in den Bereichen 1 und 3 und 0,75 im Bereich 2. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen 1 und 3 mit 0,6 und im Bereich 2 mit 0,7 festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der GRZ-Berechnung im Bereich 2 nicht berücksichtigt werden und dürfen nicht als Bauland genutzt werden.
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt in den Bereichen 1 und 2 6,60 m, gemessen von der Straßenhinterkante und in Gebäudemitte auf der der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut. Für die Grundstücke 11 und 17 wird der Schnittpunkt Wand/Dachhaut festgesetzt. (Siehe Plandarstellung).
Im Bereich 3 beträgt die max. zulässige Wandhöhe hangseitig 5,60 m, bei Zwerchgiebeln 6,50 m.

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

Die Brüstungen bei Flachdächern werden wie eine Wand behandelt und damit auch als Wandhöhe mit einem Maß von maximal 6,60 m angesetzt.

Bereich 3:
Im Bereich 3 sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 30° Dachneigung zulässig und unter 30° Dachneigung unzulässig.
Schleppgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig und unter 35° Dachneigung unzulässig.
Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:
Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,20 m x 1,70 m in stehendem Format, Schleppgauben bis zu einer Breite von 4,00 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig.
Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind in ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptdach anzupassen.

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 um +/- 50 cm 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 Regenwasserkanalisation zuzuführen. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Je volle 300 m² Fläche einer Bauparzelle ist ein gebietsheimischer Baum gemäß der Pflanzliste in Abschnitt 7.2 oder ein Kulturobstbaum im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen.

7.2 Private Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist entlang der westlichen Grenze der Grünfläche eine geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste:

Die Artenauswahl für die privaten Grünflächen hat entsprechend der folgenden Aufstellung zu erfolgen (in stadtklimaverträglichen Sorten):

Pflanzqualität: Bäume Hochstamm 2xv Stammumfang 18-20 cm
Sträucher Stammbusch 2xv Höhe 60-100 cm

Bäume:	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Juglans regia	Walnuss
	Malus communis	Wildapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Wildbirne
	Quercus palustris	Sumpfeiche
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
	Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7.3 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Süd-Westen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzliste (in stadtklimaverträglichen Sorten, Pflanzqualität 2xv Stammumfang 18-20 cm):

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Juglans regia - Walnuss

Alle öffentlichen Grünflächen werden zudem mit autochthoner Regio-Saatgutmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 14 "Fränkische Alb" mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt.

7.4 Gartenanlagen
Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.

7.5 Ablagerungen
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht gestattet.

7.6 Dachbegrünung
Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

9. Naturschutz
Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.). Informationen hierzu sind bei den Naturschutzbehörden oder beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu erfragen. Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden.
An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalben, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/ ausführliche Informationen an und unter http://www.artenschutz-am-haus.de/ gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.

C: Hinweise / Darstellungen

	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Grundstücksbegrenzung
154/5	Flurstücksnummer
	Teilfläche Flr.Nr.: 154/8 aus Bebauungsplan-Bereich II, es gelten die darin enthaltenen Festsetzungen und Hinweise
	Vorschlag Grundstückseinteilung
4 860m²	Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
6,00	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 Versorgungsnetz 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. Bodendenkmäler
Das Planungsgebiet überlagert vollflächig das Bodendenkmal D-1-7034-0106 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.
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.

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.

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 Verdichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 78.4 und DIN 19731 empfohlen.

6. Immissionsschutz
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 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

7. Wärmepumpe
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien zu vermeiden. Für größere Glasflächen sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden (Deckungsgrad mind. 15%). Spiegelnde Glaselemente sind nicht zulässig.

An den Gebäuden sollen Lebensräume für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten (wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc.) angeboten werden.

Der Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Denkendorf auf einer Teilfläche des Flurstücks 263-0 durch Abbuchung von einer Ökokontofläche erbracht.

E: Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 13.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII "Wassertal" BA III beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b Abs. 3 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.09.2024 hat in der Zeit vom 02.01.2025 bis 03.02.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

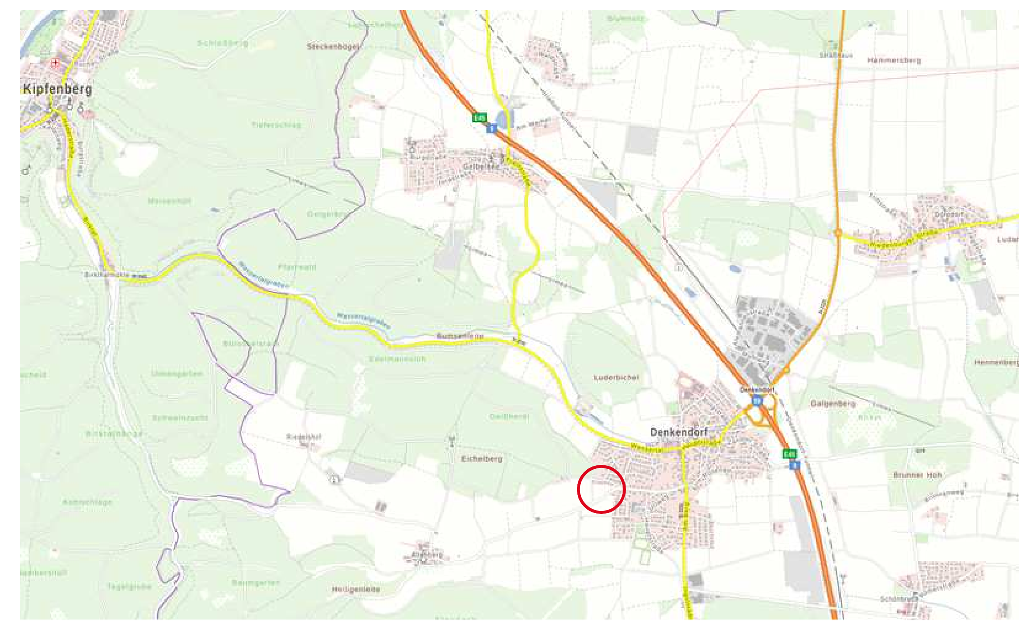
Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE DENKENDORF
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. VIII
"WASSERTAL" BA III
M = 1:1.000

Entwurf, Stand: 30.04.2025



Planverfasser:
GOLDBRUNNER
Ingenieure GmbH I Büro für Wasserwirtschaft I Ingenieur- und Straßenbau
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim
Telefon: (08458) 3 97 00-0
info@ib-goldbrunner.de
Taschenturmstraße 2
85049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 26 303-0
Bayerische Ingenieurekammer-Bau Körperschaft des öffentlichen Rechts
Dipl.-Ing. Univ. Josef Goldbrunner
Beratender Ingenieur 12088

Blattgröße: 0.970 m x 0.594 m = 0.576 m2