2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) "Innenbereich Ortsteil Bitz"

Präambel: Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Denkendorf
erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1,9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf
- der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Denkendorf

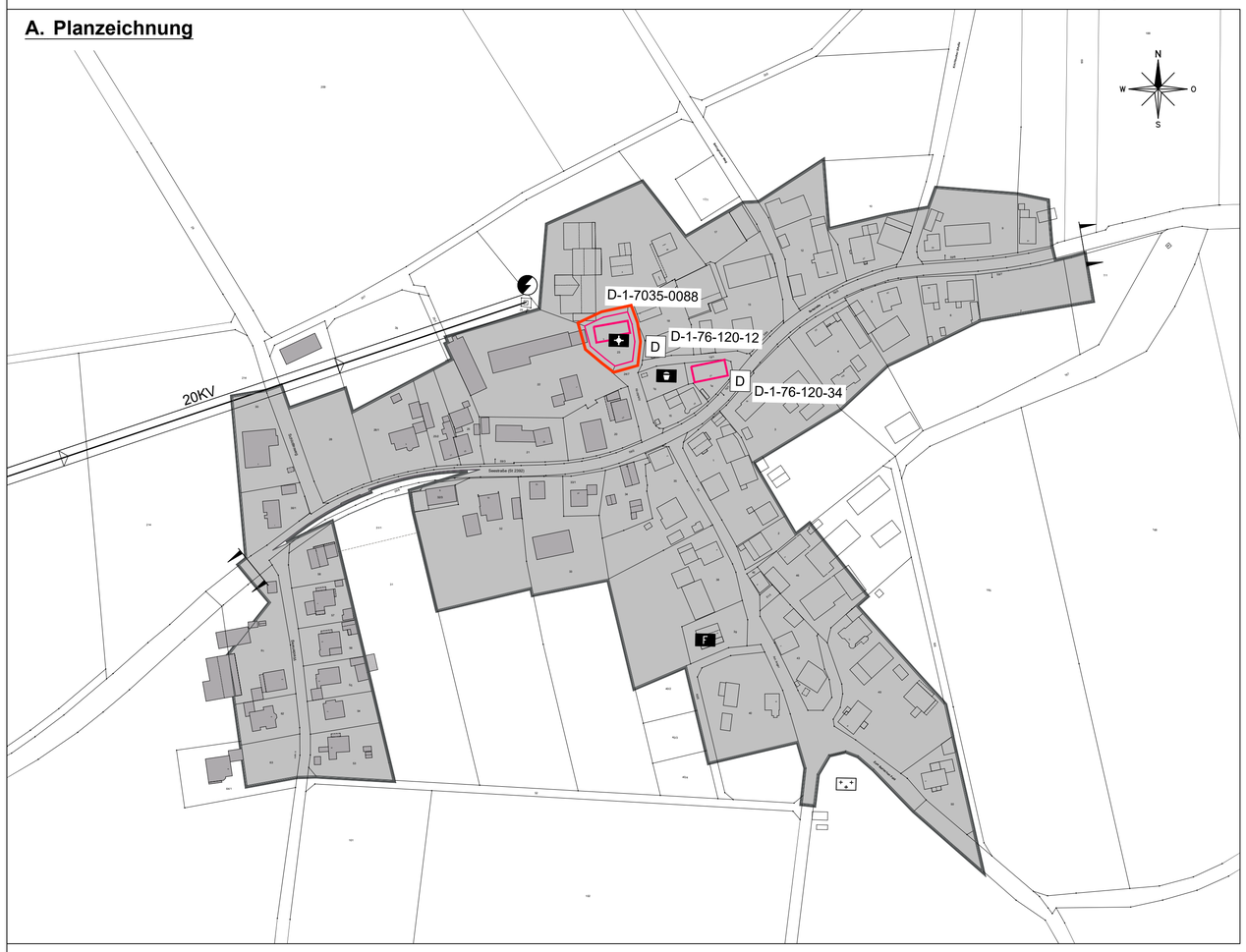
in der jeweilig gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung:
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21a " Innenbereich Ortsteil Bitz "

Der Satzung beigefügt ist:
- die Begründung in der Fassung vom 16.10.2025

0 10 20 30 40 50
M=1:2.000

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C. Festsetzungen durch Text

1. Bauweise

Bei Wohngebäuden sind Einzel- und Doppelhäuser und Wohnhausgruppen in offener Bauweise zulässig.
Hausgruppen sind auch in geschlossener Bauweise zulässig.

Ausnahmen:
Bei der Umnutzung und dem Umbau ohne Veränderung der Kubatur werden Ausnahmen zugelassen. Voraussetzung ist, dass der Bestand genehmigt ist und seit mindestens fünf Jahren besteht.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

II + D (D kein Vollgeschoss)

1.2 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung **450 m²**, bei Doppelhausbebauung **250 m²** und bei Reihenhausbebauung **150m²** je Hauseinheit.

Bei Einzelgrundstücken im Bestand **< 450 m²** kann ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zugelassen werden.

1.3 Anzahl der Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksfläche:

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).

1.4 Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen:

Je Einzelhaus sind maximal **6** Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind maximal **2** Wohnungen zulässig.
Je Hauseinheit Reihenhaus sind maximal **2** Wohnungen zulässig.

1.5 Gewerbliche und freiberufliche Nutzung:

Für gewerbliche und freiberufliche Nutzung gelten diese Regelungen analog.

2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung.

1. Beurteilung nach § 34/ 35 BauGB

Alle weiteren Vorhaben, die nicht von der Regelung umfasst werden richten sich nach § 34 BauGB und
§ 35 BauGB. Der Geltungsbereich regelt nicht den Außen- und Innenbereich für weitere Vorhaben.
Alle weiteren Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs richten sich demnach nach § 34 und § 35 BauGB.

2. Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 19 BauNVO ermittelt. Eine Überschreitung der zulässigen
Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 50% zulässig; höchstens jedoch bis zu einer
Grundflächenzahl von 0,8.

D. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- Kirche
- Feuerwehr
- Friedhof
- Spielplatz
- D-1-7035-0088 — Bodendenkmäler und Bezeichnung
- D D-1-76-120-12 — Baudenkmäler Einzelanlagen
- OD=Ortsdurchfahrtsgrenze
- 20KV — Freileitung N-Ergie
- Transformatorenstandort

2. Hinweise durch Text

2.1 Denkmalpflege

Im Bereich des Flurstücks 23 befindet sich das Einzeldenkmal D-1-76-120-12 (die katholische Kirche St. Georg und das Bodendenkmal D-1-7035-0088. Auf dem Flurstück 14 befindet sich das Einzeldenkmal D-1-76 -120-34
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Sofern außerhalb der genannten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmale zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8.1 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
Neubauten und äußere Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.

2.2 Geogefahren

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.

2.3 Immisionen

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.

2.4 Leitungsverläufe: Strom

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Strom - Kabeltrassen ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Bei Planungen im Geltungsbereich ist zu berücksichtigen, dass bei geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist. Bei sämtlichen Planungen und Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass alle Energieversorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

E: Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom 05.06.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) in der Fassung vom 16.10.2025 hat in der Zeit von bis stattgefunden.

c) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) in der Fassung vom 16.10.2025 hat in der Zeit von bis stattgefunden.

d) Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den .....

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

e) Ausgefertigt

Denkendorf, den .....

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauunsgplans ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den .....

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE DENKENDORF
Landkreis Eichstätt

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 a) "Innenbereich Ortsteil Bitz"

"Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"

Stand: 16.10.2025

Kartengrundlage: Bayernatlas (unmaßstäblich)

Maßstab: 1 : 2.000

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
DIPL.-ING. UNIV. JOSEF GOLDBRUNNER
BYIKBAU
BEERDIGTENDER INGENIEUR
12088
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

1. Bürgermeisterin
Claudia Forster,

.....

Denkendorf, den .....

Blattgröße: (0.780 m x 0.594 m = 0.463 m2)