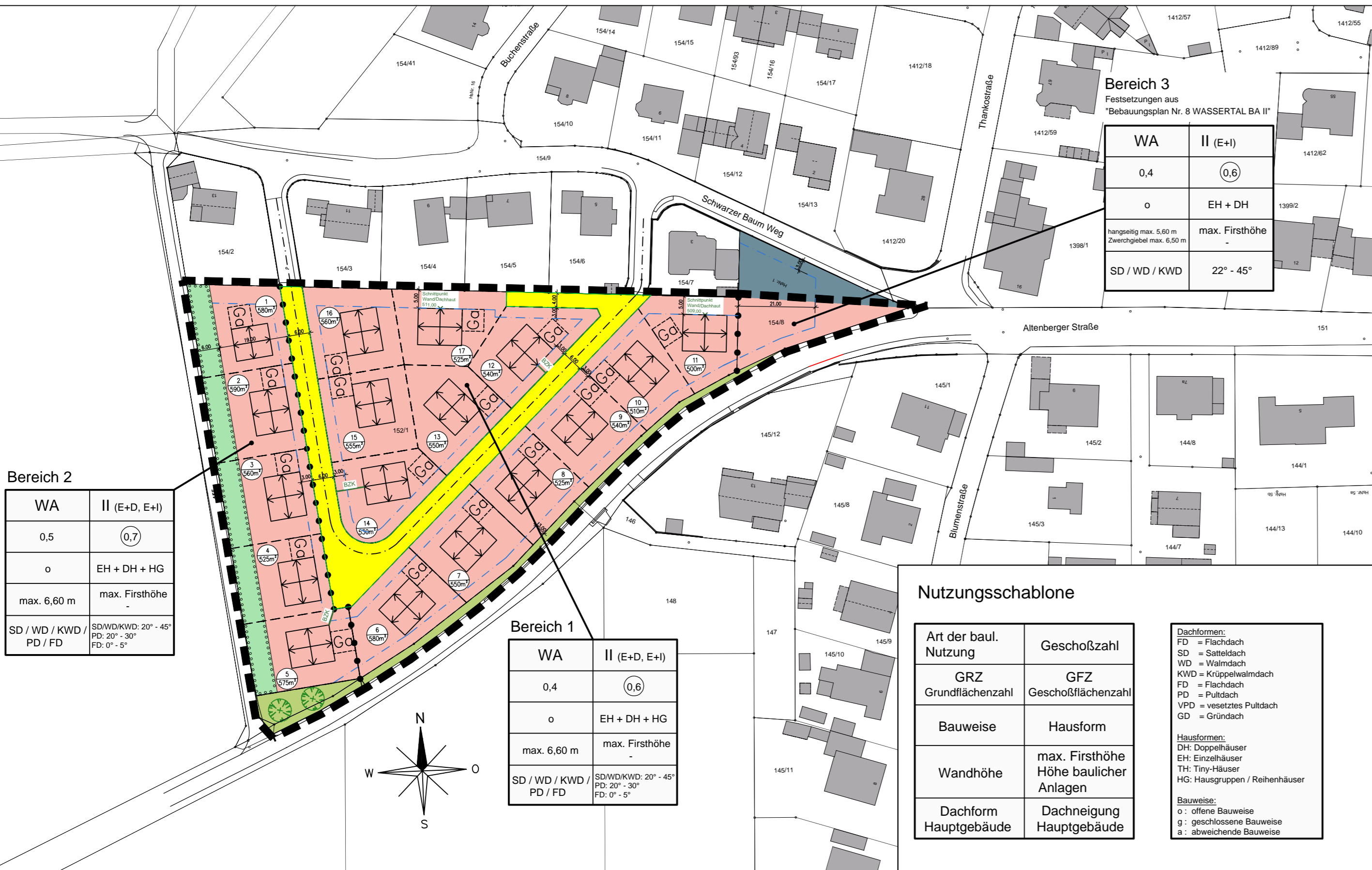


Bebauungsplan Nr. VIII Baugebiet „Wassertal“ BA III in Denkendorf

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.



Bereich 2

| | |
|-------------------------|---|
| WA | II (E+D, E+H) |
| 0,5 | 0,7 |
| o | EH + DH + HG |
| max. 6,60 m | max. Firsthöhe |
| SD / WD / KWD / PD / FD | SD/WDKWD: 20° - 45° PD: 20° - 30° FD: 0° - 5° |

Bereich 1

| | |
|-------------------------|---|
| WA | II (E+D, E+H) |
| 0,4 | 0,6 |
| o | EH + DH + HG |
| max. 6,60 m | max. Firsthöhe |
| SD / WD / KWD / PD / FD | SD/WDKWD: 20° - 45° PD: 20° - 30° FD: 0° - 5° |

Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung | Geschözzahl |
|-----------------------|--|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Hausform |
| Wandhöhe | max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen |
| Dachform Hauptgebäude | Dachneigung Hauptgebäude |

Bereich 3
Festsetzungen aus "Bebauungsplan Nr. VIII WASSERTAL BA III"

| | |
|---------------|----------------|
| WA | II (E+H) |
| 0,4 | 0,6 |
| o | EH + DH |
| max. 5,60 m | max. Firsthöhe |
| SD / WD / KWD | 22° - 45° |

A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 152 Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Denkendorf.
- Art der baulichen Nutzung**
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.
- 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 Geschosflächenzahl (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 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.
WH Zg: E + I 6,50 m

- 20° - 45° 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.
- 20° - 30°
- 0° - 5°
- 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, Stellplätze (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Überdachungen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- Bezugspunktfestsetzung
Festlegung einer Höhenkote für den Schnittpunkt Wand / Dachhaut

- Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen**
Bereich 1 und 2: Einzel- / Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Bereich 3: Einzel-/Doppelhäuser zulässig
offene Bauweise
Bereich 1 und 2: Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
Bereich 3: Als Dachform werden Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen.

- Nebengebäude und Stellplätze**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf in ihrer jeweils aktuellen Fassung, zum Zeitpunkt des Bauantrages, ist zu beachten.
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Grünordnung**
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Zu pflanzender Baum

B: Festsetzungen durch Text

- 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 Geschosflächenzahl (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. Für die Grundstücke 5, 12 und 14 ist jeweils die in der Plandarstellung mit BZK gekennzeichnete Straßenhinterkante zu Grunde zulegen. (Siehe Plandarstellung).
Im Bereich 3 beträgt die max. zulässige Wandhöhe hangseitig 5,60 m, bei Zwerchgiebeln 6,50 m.
- 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.
- Garagen**
Garagen einschließlich deren Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig.
- Einfriedigungen**
Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.
- Geländeoberfläche**
Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche um +/- 50 cm verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraßen maximal bis zum Gebäude.
- 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.
- Grünordnung**
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.
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 Stammholz 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 Hundrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 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

- Gartenanlagen**
Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und wasserurnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Gartenflächen sind nicht zulässig.
- Ablagerungen**
Ablagerungen von Kompost, Holz, etc. sowie die Errichtung von Hütten oder ähnliches sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht gestattet.
- Dachbegrünung**
Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.
- 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.
- 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 Mehlschwalbe, 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/unserere-themen/lbv-muenchen/artenschutz-an-gebauten-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 Grundstücksgrenzung
- Flurstücksnummer
- Teilfläche Flr.Nr.: 154/8 aus Bebauungsplan-Bereich II, es gelten die darin enthaltenen Festsetzungen und Hinweise
- Vorschlag Grundstückseinteilung
- Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
- Maßangaben in Meter
- Vorschlag Standort Garage

D: Hinweise durch Text

- Hang- und Schichtenwasser**
Die Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abzusichern.
- Nutzung alternativer Energien**
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Solarthermie- und Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
- 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 Wandrisen (im nutzbarem Zustand) der Straßenseite zugewandten Hausfront. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert; d. h. auf Privatgrund gestellt.
- Bodenkenkmäler**
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 Denkmalbehörde zu beantragen ist.
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 bepflanzen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung 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.
- Geofahren / vorsorgender Bodenschutz**
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malm, 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.
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm - Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dämpfen 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.
- Wärmepumpe**
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beanspruchungen 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 Schalldämmulissen 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.
- 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%). Spieglende Glasteile 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 Ökotothoffäche erbracht.

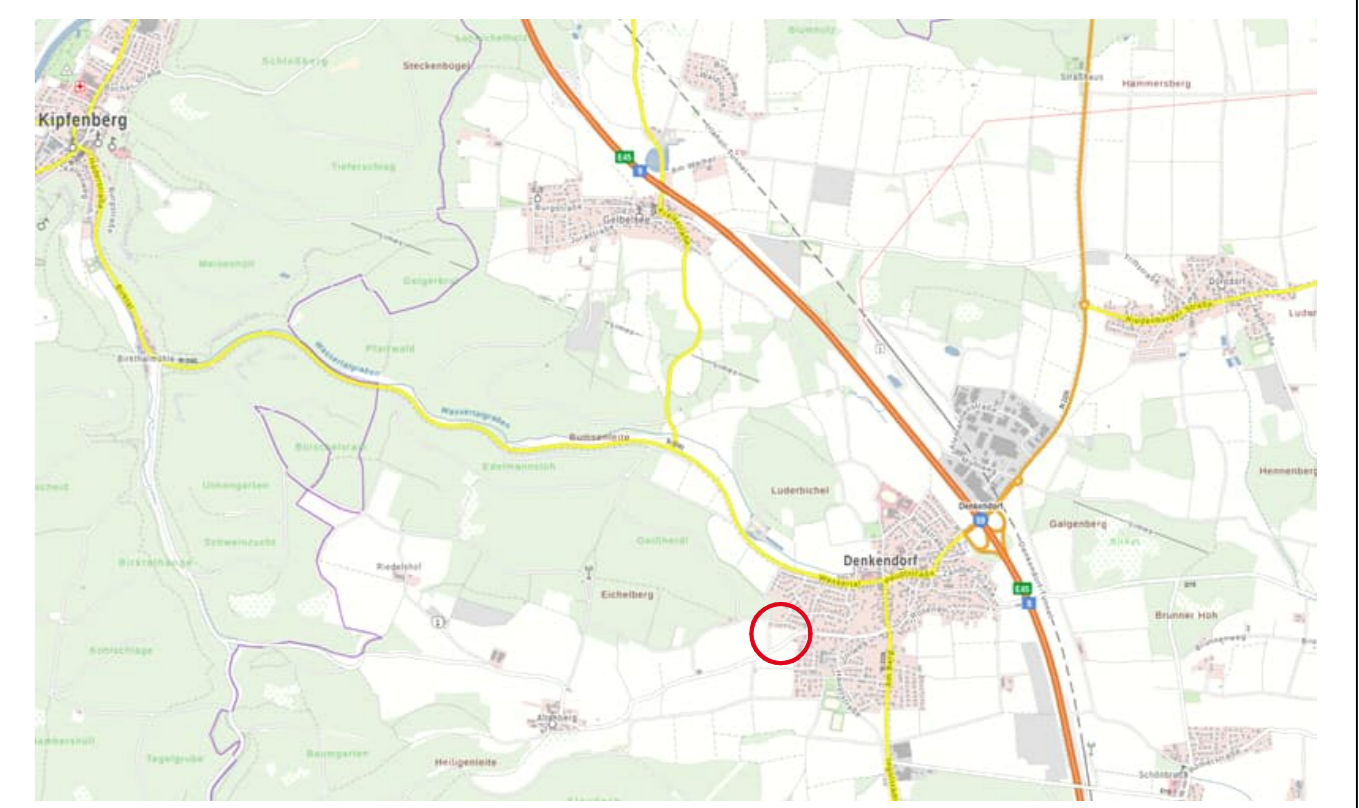
E: Verfahrensvermerk

- 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).
 - 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.
 - 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.
 - 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 20.10.2025 bis 24.11.2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2025 bis 24.11.2025 öffentlich ausgestellt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.02.2026 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2026 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

Stand: 11.02.2026



Planverfasser:

Chiem-Markstraße 5
80800 Garmisch-Partenkirchen
Telefon: (08863) 3 97 00-0
info@goldbrunner.de

Taschendorfstraße 2
80809 Ingolstadt
Telefon: (0941) 14 28 303-0

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.