

Bebauungsplan Nr. LIII Baugebiet „Am Prominentenweg“ in Bitz

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.



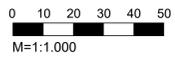
Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschoßzahl
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Wandhöhe	Höhe baulicher Anlagen
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude

Dachformen:
 FD = Flachdach
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach
 KWD = Krüppelwalmdach
 PD = Pultdach
 VPD = versetztes Pultdach
 GD = Grünfach

Haustypen:
 EH = Einflüßler
 TH = Typ-Häuser
 HG = Hausgruppen / Reihenhäuser

Bauweise:
 o = offene Bauweise
 g = geschlossene Bauweise
 s = überwiegend offene Bauweise



A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flummer 31 und 31/1 Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Bitz.

2. 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.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4

Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

GFZ = 0,6

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

E + D, E + I

Höchstmaß der Vollgeschosse: es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

WH: E+I 6,60 m

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

WH: E+D

Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, ist wie folgt festgelegt:
 - bei II=E+D (SD 25°-40°) WH <4,75 m
 - bei II (SD, WD 18°-28°) WH <7,50 m
 - bei II (PD 0°-30°) WH <7,50 m traufseitig und <9,00 m firstseitig
 - bei II (versetztes PD 0°-30°) WH <7,50 m FH=8,50 m
 - bei II (FD 0°-30°) WH <7,50 m traufseitig und <8,50 m firstseitig
 Die Firsthöhe (FH) wird von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Oberkante First gemessen.

4. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.



Die zulässige Dachneigung muss bei E + I für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 20° und höchstens 45°, für Pultdächer und Flachdächer 0° bis höchstens 30° betragen.



Zulässige Hauptfirstrichtung. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Hauses anzulegen.



Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze erricht werden (§ 23 (5) BauNVO).

5. Nebengebäude und Stellplätze

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

6. Verkehrsflächen / Grünflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentlicher Fußweg



Öffentliche Grünfläche



Trafostandort

7. Grünordnung



Öffentliche Grünfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



zu pflanzende Einzelbäume

8. Schallschutzmaßnahmen



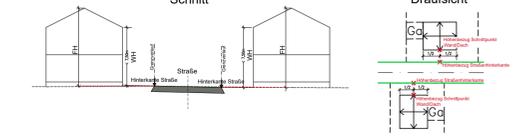
Kenzeichnung Fassaden für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Überschreitung IGW-Pegelwerte, passiver bzw. baulicher Schallschutz erforderlich)

B: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 450 m² und bei Doppelhausbebauung 250 m² je Hauseinheit.
Anzahl der Wohnungen pro Gebäude: je volle 200 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit mit über 60 m² zulässig, je volle 150 m² anteiliger Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit von weniger als 60 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) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 festgesetzt.
Die max. zulässige Wandhöhe bei E+I beträgt 6,60 m, gemessen vom natürlichen Gelände und in Gebäudemitte auf der, der Straßenseite zugewandten Hausfront zum Schnittpunkt Dachhaut - Wand.

Die Wandhöhe (WH) bei E+D, gemessen von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Wand/Dach in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite, ist wie folgt festgelegt:
 - bei II=E+D (SD 25°-40°) WH <4,75 m
 - bei II (SD, WD 18°-28°) WH <7,50 m
 - bei II (PD 0°-30°) WH <7,50 m traufseitig und <9,00 m firstseitig
 - bei II (versetztes PD 0°-30°) WH <7,50 m FH=8,50 m
 - bei II (FD 0°-30°) WH <7,50 m traufseitig und <8,50 m firstseitig
 Die Firsthöhe (FH) wird von der Hinterkante Straße bis zum Schnittpunkt Oberkante First gemessen.



2. Gestaltung

Bei Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.

3. Garagen

Garagen einschließl. deren Nebengebäude an Grundstücksgrenzen sind mit einer mittleren Wandhöhe von 3,50 m zulässig. Auf Parzelle 1 und 2 dürfen Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenze Richtung Osten errichtet werden.

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 Geländeoberfläche nicht 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. Zufahrten

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Seestraße (St 2392) sind nicht zulässig.

8. Sichtdreieck

Innhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Grünordnung

9.1 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.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist entlang der südlichen 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 öffentlichen Grünflächen hat entsprechend der folgenden Aufstellung zu erfolgen (in stadtklimaverträglichen Sorten):

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

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

9.3 Öffentliche Grünflächen

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit Einzelbäumen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches 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 Tilia cordata Juglans regia	Spitz-Ahorn Winter-Linde Walnuss
--	--

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

9.4 Gartenanlagen

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

9.5 Ablagerungen

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

9.6 Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

10. Schallschutz

Schallschutz:
Verkehrslärm:
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiv- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schallschutzmaß R'w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubgänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude bzw. Fassadenseiten sind in der DIN 4109-2018-01 genannten Anforderungen eingewerantwortlich umzusetzen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, Auftragsnummer: 7993.1/2022-RK, vom 30.06.2022, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Abriss des Gebäudes neben Fl. Nr. 55, Gemarkung Bitz, darf zum Schutz im oder am Gebäude potenziell vorhandener Tierarten nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum aus zwingenden Gründen erforderlich sein, ist das Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Abrissarbeiten auf eventuell vorkommende Tierarten zu überprüfen. Die Kontrolle hat durch eine(n) geeignete(n) Fachspezialist(in) zu erfolgen. Das Ergebnis ist vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Gegebenenfalls aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werdende Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet 45, Landratsamt Eichstätt) abzustimmen.
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachfahren 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 kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

C: Hinweise / Darstellungen

	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Grundstücksgrenzung
	Flurstücksnummer
	Vorschlag Grundstückseinteilung
	Vorschlag Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche
	Maßangaben in Meter
	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

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

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

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

5. Geofahren / vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Maaßs, 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. Schallschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Denkendorf an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

7. Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei der empfohlenen, 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.

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%). Spiegeldielelemente sind nicht zulässig. Die am bestehenden Gebäude neben Fl. Nr. 55 (Gemarkung Bitz) vorhandenen Vogelnetze sollten ebenfalls außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September oder nach vorheriger Kontrolle durch eine(n) geeignete(n) Fachspezialist(in) entfernt und an einer geeigneten anderen Stelle im Umfeld wieder angebracht werden. An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume (Vogelnisthilfen, Fledermausquartiere) angeboten werden.

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

E: Verfahrensvermerke

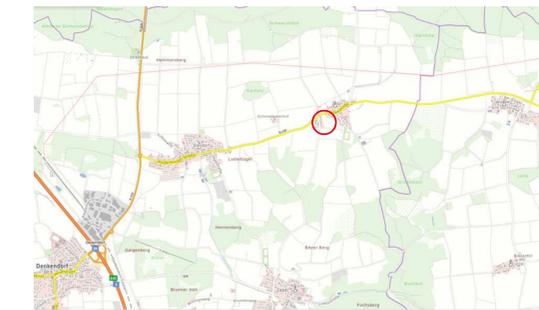
- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 16.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes LIII "Am Prominentenweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 03.07.2024 bis 05.08.2024 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bau- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Denkendorf, den
- Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin
- Denkendorf, den
- Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin
- 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. LIII "AM PROMINENTENWEG" M = 1:1.000

Entwurf, Stand: 19.09.2024



Planverfasser:



Ober Mainstraße 5
82026 Garabehn
Telefon: (08456) 3 97 00-0
info@golddrunner.de

Taschnerstraße 2
82049 Ingolstadt
Telefon: (0841) 14 26 3030

Blattgröße: 1.160 m x 0.594 m = 0.689 m²