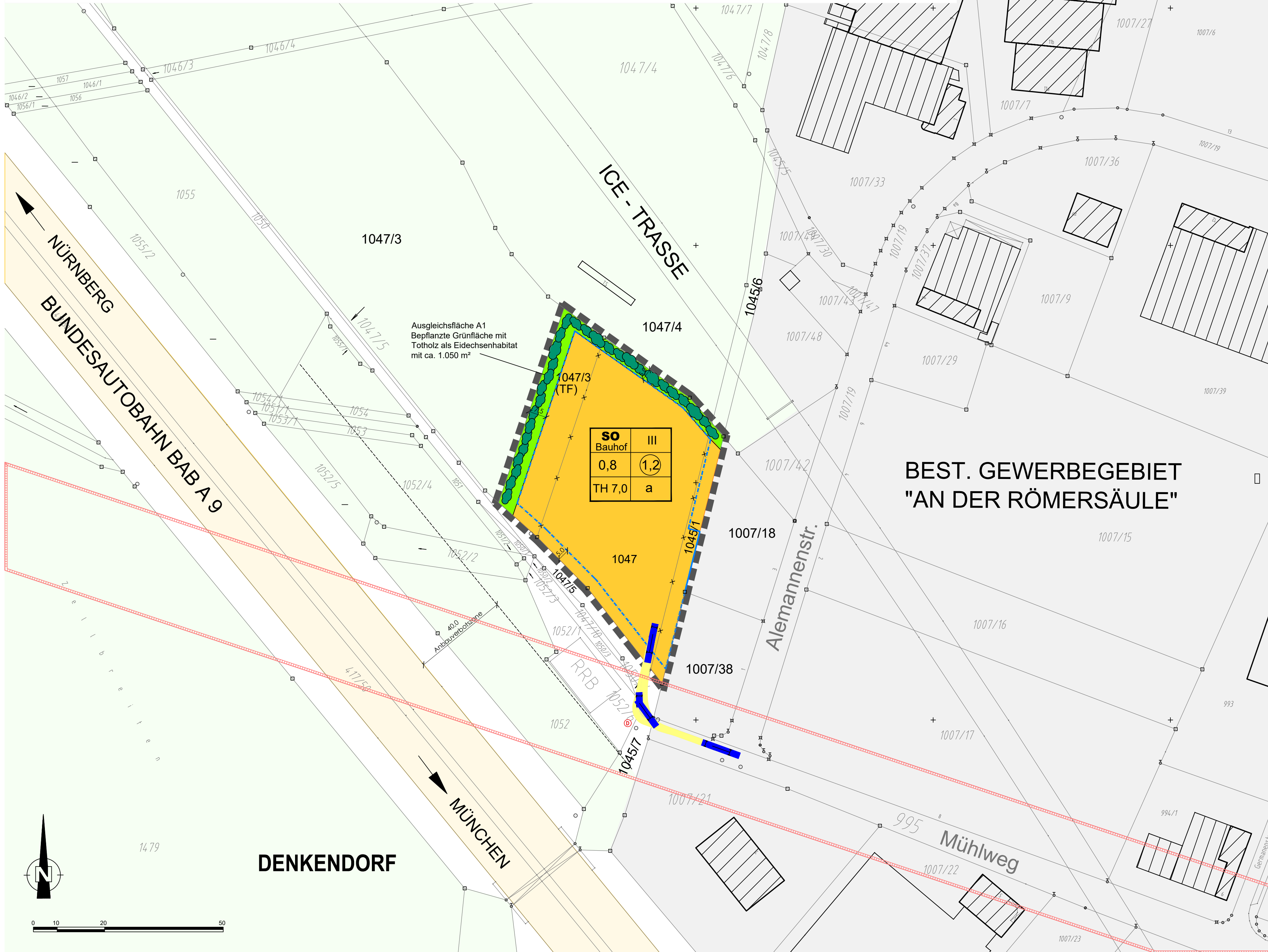


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN XLVIII - SONDERGEBIET "BAUHOFF"



Die Gemeinde Denkendorf, Landkreis Eichstätt, erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9-10 und 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII - Sondergebiet "Bauhof" als Satzung.

A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Fläche ca. 8.035 m², davon ca. 830 m² als öffentlicher Grünstreifen.
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)
Sondergebiet "Bauhof" nach § 11 BauNVO zur Errichtung eines Bauhofes
SO Bauhof
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)
III Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben; mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten.
0,8
TH 7,0 Geschosflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe zul. 7 m ab OK FFB +/- 0,00 für Haupt- und Nebengebäude (auch als Grenzhaus baulich)
Traufhöhe von Technische Anlagen wie z.B. Silos bis max. 15m zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §522 und 23 BauNVO)
a Es wird eine abweichende Bauweise **a** wie **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO jedoch mit Gebäudelängen >50 m festgesetzt
Baugrenze; außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO).
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- Öffentliche Grünflächen**
Ortsrandengrünung, Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Für eventuell erforderliche Neupflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.
Pflanzbot Straucher / Strauchgruppen
- Sonstige Planzeichen**
Maßangabe in Meter
aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**
bestehende Gebäude
Bestehende Flurstücksgrenzen
1047 Flurstücksnummer
Fahrkurve Sattelzug Kurve 1 durchfahrend (dynamisch)
vorh. Bodendenkmal D-17034-0008 Teilstrecke des rätischen Limes
vorh. Bodendenkmal D-17034-0018 Wachposten WP 15/10

B: Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung
- Der mit "GE" bezeichnete Planbereich wird als "Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung
- Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.
- Bauweise
- An öffentlichen Verkehrsflächen (Südgrenze des GE) muss vor Einzelgaragen ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge und 3,5 m Breite, vor Doppelgaragen ein Stauraum von mindestens 5,0 m Länge und 5,0 m Breite auf dem Grundstück einfriedungslos bleiben.
- Wasser- und Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig
- Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen
- Gegenüber den Straßenbausträgern können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden
- Grünordnung
- Vorgesehene Pflanzflächen sind wie im Bebauungsplan festgesetzt mit ausschließlich autochtonen (aus bodenständigem Saatgut gezogenen) Bäumen, Strauch- und Buschwerk gemäß Pflanzliste im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Krautraum über gelenkte Sukzession entsprechend der zeichnerischen Darstellung anzulegen (siehe Beispiel zum Umweltbericht). Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (1-2 Mähgänge pro Jahr; der erste Schnitt der Wiese ist im Zeitraum von 1. Juli bis 31. Juli jeden Jahres durchzuführen, das Mähgut ist unmittelbar nach dem Schnitt abzufahren und zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen). Die Entwicklung von Krautraum ist der gelenkten Sukzession zu überlassen (einschürige Mähd im August). Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Auf das Ausbringen von Dünger sowie von Bioziden ist zu verzichten. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochtone Gehölze zu verwenden.
- Ausgleichsflächen
Im Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben entsteht ein Bedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen.
Die entsprechenden Kompensationsflächen umfassen Flächenvon insgesamt 5.780 m² und liegen auf den externen Ausgleichsflächen Fl.Nr. 163, Gemarkung Blitz (1.524 m²) und Fl.-Nr. 926/9, Gemarkung Gelbsee (4.256 m²)
- Geländeoberfläche
- Geländeabtrag
Ein Abtrag und Auffüllung des Gelände ist zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist gegebenenfalls ein Böschungsverbau bis maximal 45° Neigung zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinander liegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verbau gewählt werden. Die Grundstücksgrenze im Grenzbereich der beiden benachbarten Grundstücke ist zwischen den Eigentümern abzustimmen und in einem Freiflächengestaltungsplan zu dokumentieren.
- Dachformen
- Zugelassen sind: Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer
- Dachneigungen Pultdach max. 35°, Satteldach max. 35°
- Dachvorsprünge sind von 0 bis 70 cm zugelassen
- Vordächer und Dachauskragungen sind auch stützenfrei zulässig

Textliche Hinweise

Nutzung alternativer Energien
Die Integration von Solar Kollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.
Emissionen durch die Landwirtschaft
Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Immissionen sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

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.
Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodennmaterial regeln, verwiesen.
Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, welche nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

C: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Denkendorf,
Gemeinde Denkendorf

Claudia Forster
1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom 05.04.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII für das Gewerbegebiet "Am Bauhof" im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächenzuteilungsplanes der Gemeinde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII in der Fassung vom wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
- Die Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis durchgeführt.
- Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII Gewerbegebiet "Am Bauhof" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Denkendorf, den
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

e) Ausgefertigt
Gemeinde Denkendorf, den

Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII ist damit in Kraft getreten.

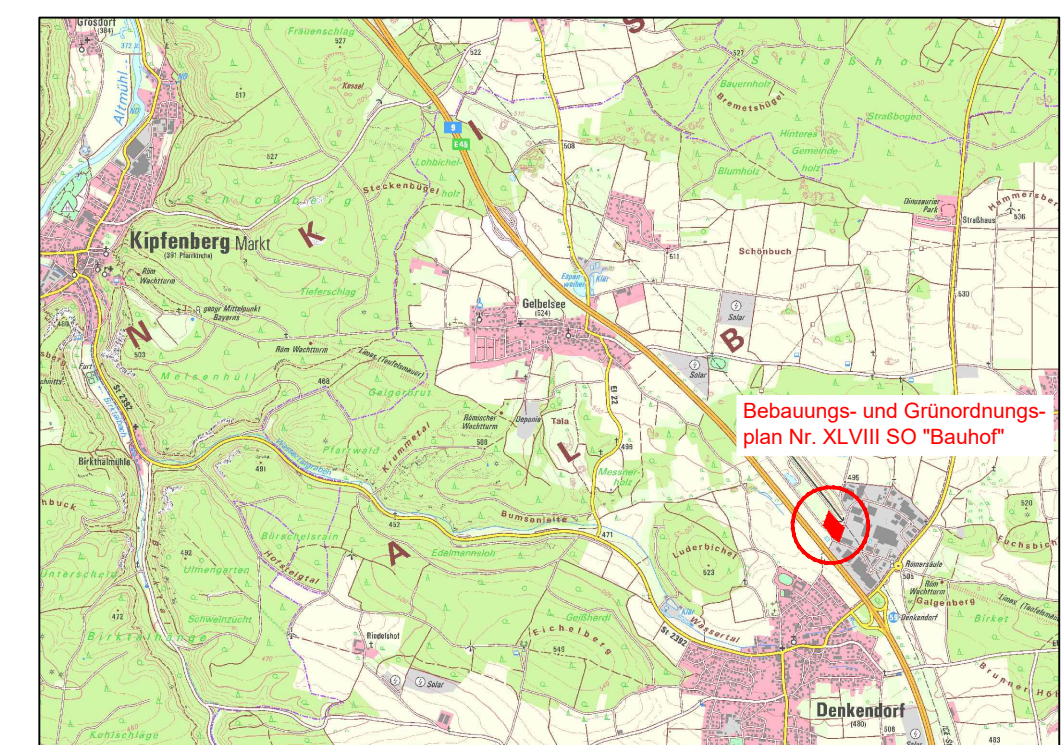
Gemeinde Denkendorf, den
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), welche zuletzt geändert wurde durch §2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens; ebenso gilt für einen Bauantrag im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII - Sondergebiet "Bauhof"



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1:1.000

Planfassung
27.07.2018 Vorentwurf
20.05.2021 Entwurf

Denkendorf, den

Planfertiger:
TR INGENIEURE
Bauhofstraße 2
85057 Pfingstfeld
Tel. 0841 / 23 29

1. Bürgermeisterin
Claudia Forster