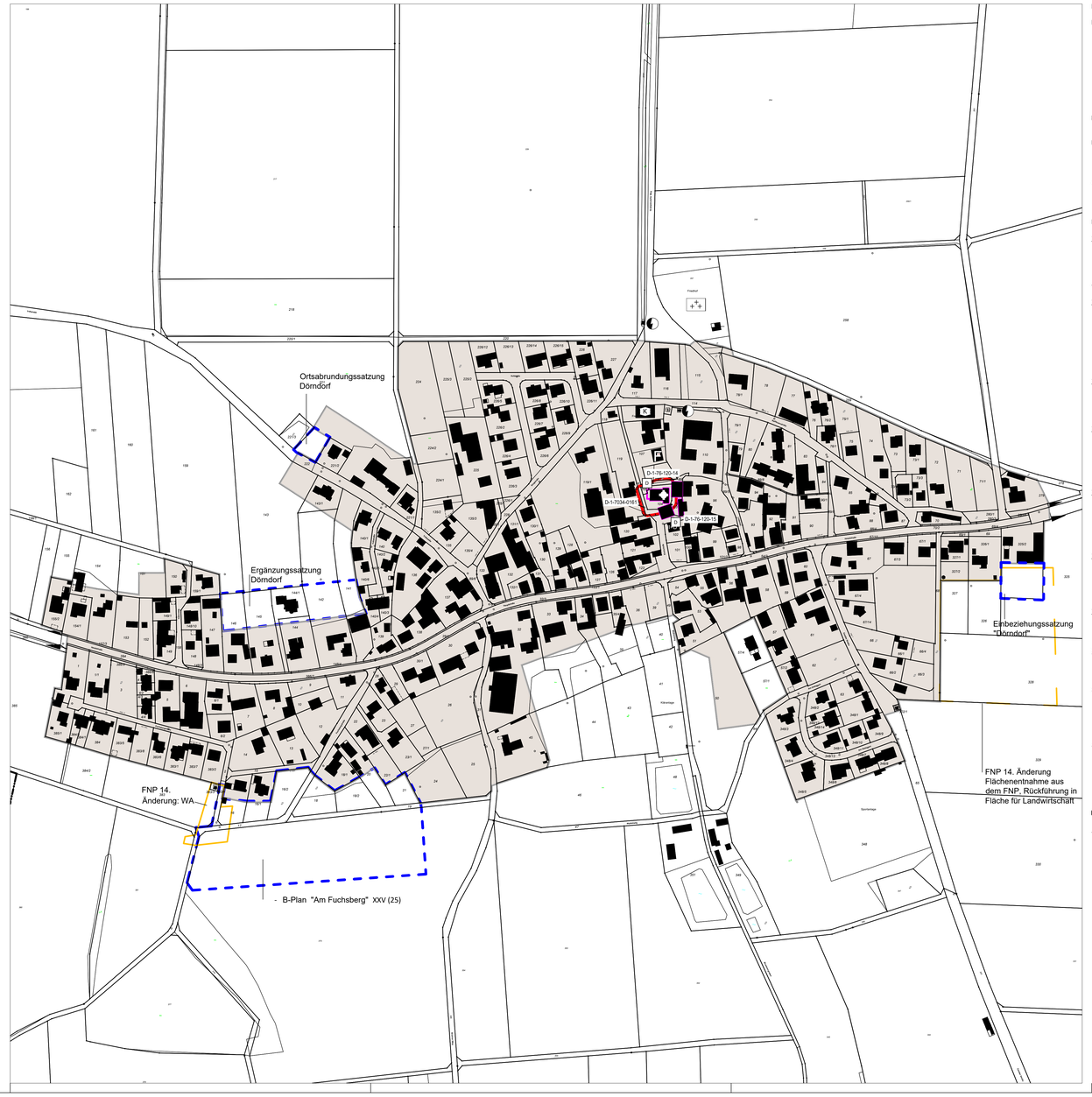
Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 b) " Innenbereich Ortsteil Dörndorf "



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:
- Änderung des Bebauungsplans Nr. 21b " Innenbereich Ortsteil Dörndorf "

Der Satzung beigefügt sind:
- die Begründung in der Fassung vom ... .
- der Umweltbericht in der Fassung vom .. ..

A. Bestandteil des Bebauungsplans

- Planzeichnung im M 1:2000

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C. Textliche Festsetzungen

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 **8** 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.

3. 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.

4. 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

Kindergarten

Friedhof

Feuerwehr

D-1-7034-010 — Bodendenkmäler und Bezeichnung

D-1-76-120-1 — Baudenkmäler Einzelanlagen

OD = Ortsdurchfahrtsgrenze

Transformatorenstandort

2. Textliche Hinweise

2.1 Denkmalpflege

Ilm Bereich der Flurstücke 104 und 105 befindet sich das Bodendenkmal D-1-7034-0161 und das Einzeldenkmal D-1-76-120-14 (die Kirche St. Sixtus II.)
In direkter Nachbarschaft auf dem Flurstück 103 befindet sich das Einzeldenkmal D-1-76-120-15.
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. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen. 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.

IV. Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom **24.05.2017** gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 21 vom **22.07.1994** (gültig für Hauptort und alle Ortsteile) zu ändern und nach Ortsteilen aufzuteilen.
Der Gemeinderat von Denkendorf hat danach in der Sitzung vom **05.10.2017** beschlossen, die Aufteilung für die Ortsteile in die Nrn. 21 a - e zu ergänzen.
Die Änderungsbeschlüsse wurden vom **20.10.17 bis 06.12.17** ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05.10.2017** hat in der Zeit vom **20.10.2017 bis 06.12.2017** stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **05.10.2017** hat in der Zeit vom **26.10.17 bis 01.12.2017** stattgefunden.

d) Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit erneuter öffentlicher Darlegung und Anhörung für den überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.09.2020** hat in der Zeit vom **09.12.2020 bis 11.01.2021** stattgefunden.

e) Die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **10.09.2020** hat in der Zeit vom **02.12.2020 bis 11.01.2021** stattgefunden.

f) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04.03.2021** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 beteiligt.

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04.03.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2021 **bis** xx.xx.2021 öffentlich ausgelegt.

h) Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2021 als Satzung beschlossen.

Denkendorf, den .....

.....
Claudia Forster 1. Bürgermeisterin

i) Ausgefertigt

Denkendorf, den .....

.....
Claudia Forster 1. Bürgermeisterin

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

Der Bebauungplan ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, den .....

.....
Claudia Forster 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Denkendorf
Landkreis Eichstätt

Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 b) - "Innenbereich Ortsteil Dörndorf" "Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Innerortsbereich; verdichtete Bebauung"

Entwurf nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

Maßstab: 1 : 2.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

NORD

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 - 92421 Veilsdorf
Tel.: 09411 96041-0 / Fax: 09411 96041-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

gezeichnet: A. Derzinger
bearbeitet: Rieder, A. Derzinger
Datum: 10.9.2020, 04.03.2021
Plan-Nr.: A439-2
Datei: G:_Allgemein_BP Denkendorf_Dörndorf\Dörndorf\A439-2_104_Bebauungsplan_Dörndorf.dwg; G:_Bebauungsplan_2020\

1. Bürgermeisterin
Claudia Forster

.....

Denkendorf, den .....