

# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVII Baugebiet "Bitzer Grund" in Zandt

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.

## A: Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4, BauNVO  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nur für die Kleintierhaltung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**•••••** Nutzungsgrenze. Grenze mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Bereich Süd, Bereich Nord)

**GRZ = 0,4** Grundflächenzahl (GRZ), soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben. Mit einzurechnen sind Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten.

**GFZ = 0,6** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

**II** Höchstmaß der Vollgeschosse

**WH bs: II 6,10 m** Bereich Süd: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,10 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO bergseitig begrenzt. Gemessen wird dabei von der Höhe der Straßenkante und von der Gebäudemitte auf der Nordseite.

**WH bs: II 6,50 m** Bereich Nord: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,50 m. Die Wandhöhe wird in Anlehnung an Art. 6 BayBO bergseitig begrenzt. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche und von der Gebäudemitte auf der Westseite.

### 3. Bauweise, Baugrenze

**△ ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**o** Offene Bauweise

**SD / WD / KWD / PD / FD** Als Dachform für Haupt-, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

**22° - 45°  
22° - 30°  
0° - 5°** Die zulässige Dachneigung muss für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mind. 22° und höchstens 45°, für Pultdächer mind. 22° und höchstens 30° und für Flachdächer höchstens 5° betragen.

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

**—** Baugrenze. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Nebengebäude nach § 14 BauNVO dürfen bis 30 m² Grundfläche auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden; jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und am Bitzer Weg. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

### 4. Garagen / Nebengebäude und Stellplätze

**Co** Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf ist zu beachten.

**▲** Vorschlag Grundstückszufahrt

### 5. Verkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**■** Öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 6. Grünordnung

**■** Private Grünfläche als Ortsrandeigrünung. Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, sowie Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Je angefangene 100 m² der privaten Grünfläche zur Ortsrandeigrünung ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In diesem Bereich sind nur standortgerechte, heimische und autochthone Gehölze zulässig, mit Ausnahme der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sind Nadelgehölze nicht zulässig.

### 7. Sonstige Festsetzungen

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 255 sowie einen Teilbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 236/1, Gemeinde Denkendorf, Gemarkung Zandt.

### 8. Sonstige Planzeichen

**3,00**  
**✂** Maßangaben in Meter

## B: Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind bezüglich der Wohngebäude Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhausbebauung 500 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 ist mit 0,6 festgesetzt. Bereich Süd: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,10 m. Gemessen wird dabei von der Höhe der Straßenkante und von der Gebäudemitte auf der Nordseite. Bereich Nord: Die max. zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,50 m. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche und von der Gebäudemitte auf der Südseite.

### 2. Gestaltung

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28° zulässig. Schleppgauben sind ab 30° Dachneigungen zulässig. Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig: Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,50 m x 1,70 m im stehenden 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. Bei beiden Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachüberstände gleich zu gestalten.

### 3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m, Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen 2,00 m nach BayBO nicht überschreiten.

### 4. Geländeoberfläche

Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht verändert werden. Ausnahme: Der Anschluss des natürlichen Geländes an die Erschließungsstraße maximal bis zum Gebäude.

### 5. Grundwasserschutz

Das von Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und der Brauchwassererzeugung zuzuführen oder der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Es dürfen keine wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

### 6. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugebietes in den vorhandenen Landschaftsraum.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten sowie - soweit vorhanden - autochthones Pflanzgut zu verwenden. Mit Ausnahme der Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sind Nadelgehölze nicht zulässig. Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich festgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## C: Hinweise / Darstellungen

**■** Vorhandene Bebauung

**—** Vorhandene Grundstücksbegrenzung

**317** Flurstücksnummer

**---** Geplante Grundstückseinteilung

**①**  
**-302m²** Geplante Grundstücksnummerierung mit Angabe der ca.-Grundstücksfläche

## D: Hinweise durch Text

### 1. Hang- und Schichtenwasser

Die Grundstücke und Gebäude sollen durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtenwasser abgesichert werden.

### 2. Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sollen alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung ausgeschöpft werden. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf eine fachgerechte Montage zu achten.

### 3. Grünordnung

Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB - 0,50 m für Sträucher unter 2,00 m Höhe - 2,00 m für Bäume und Sträucher über 2,00 m Höhe Private Grünflächen: in den Gartenbereichen ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Gegebenenfalls festgesetzte Baumpflanzungen zur Ortsrandeigrünung können angerechnet werden. Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

### 4. Emissionen durch Schäfererei und Landwirtschaft

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 326 besteht eine Schäfererei. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Haltung der Schafe müssen Anlieger mit Geruchsmissionen und Lärmmissionen rechnen. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) vom Anlieger zu dulden. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

### 5. 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.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Es wird gebeten dies bei Planungsvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

### 6. 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.

### 7. Ausgleichsflächen

Insgesamt sind 1.475 m² naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes zu erbringen.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet Denkendorf, Gemarkung Bitz auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 163 aus dem gemeindlichen Okokonto erbracht (vgl. Lageplan: Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches, M 1:2.000).

### 8. Geofahren

Im Plangebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der Südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Die Verkarstung des Untergrundes führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

## E: Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in der Sitzung vom 14.07.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Baugebiet "Bitzer Grund" in Zandt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.07.2016 bis in der Zeit vom 23.11.2016 bis 23.12.2016 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 14.07.2016 hat in der Zeit vom 23.11.2016 bis 23.12.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2017 bis 04.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2017 bis 04.08.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2017 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2017 als Satzung beschlossen.

Denkendorf, ..... Siegel Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

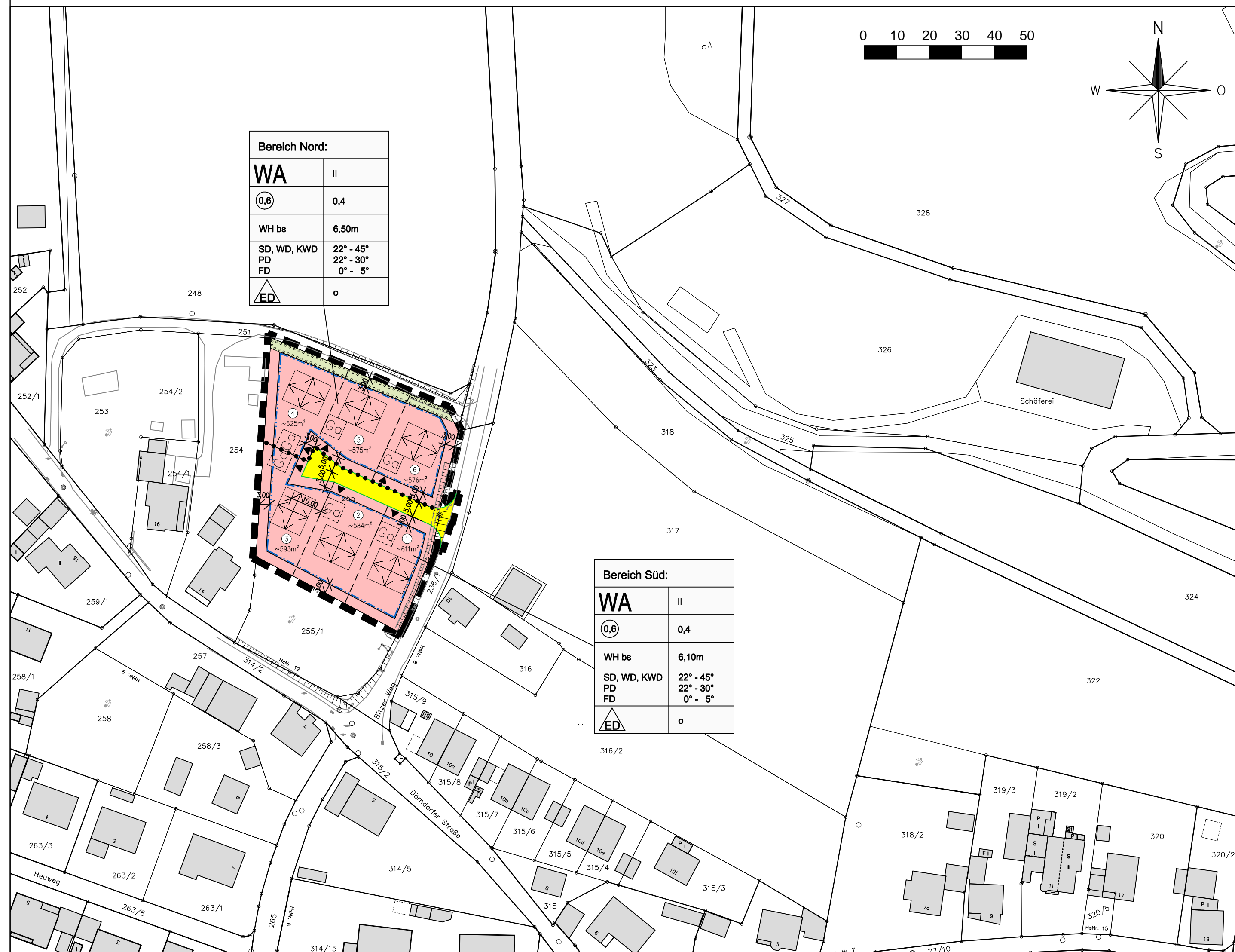
7. Ausgefertigt

Denkendorf, ..... Siegel Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

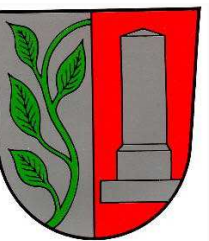
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denkendorf, ..... Siegel Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

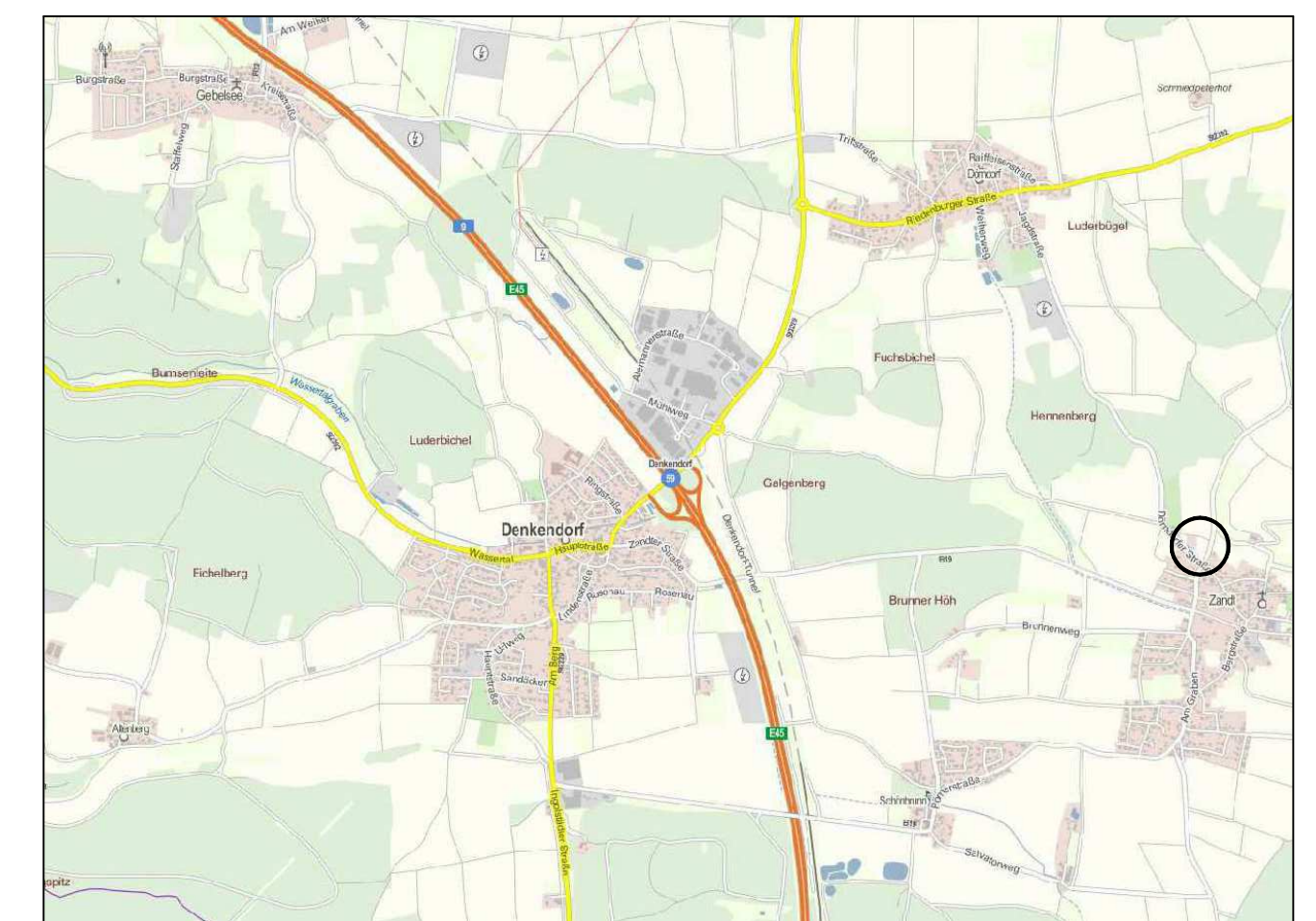


GEMEINDE DENKENDORF  
Landkreis Eichstätt



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVII  
Baugebiet "Bitzer Grund" in Zandt  
M=1:1.000

Stand: 21.09.2017



Planverfasser:

**GOLDBRUNNER**  
Ingenieur-Gesellschaft mbH für Wasserbau, Hydrologie und Geodäsie

Auf der Schanz 30  
85040 Ingolstadt  
Telefon: (0941) 14 28 30-34  
Telefax: (0941) 14 28 30-35  
regis@goldbrunner.de

Clara Marktstraße 5  
85060 Gaimersheim  
Telefon: (09450) 3 97 00-0  
Telefax: (09450) 3 97 00-10  
info@goldbrunner.de

