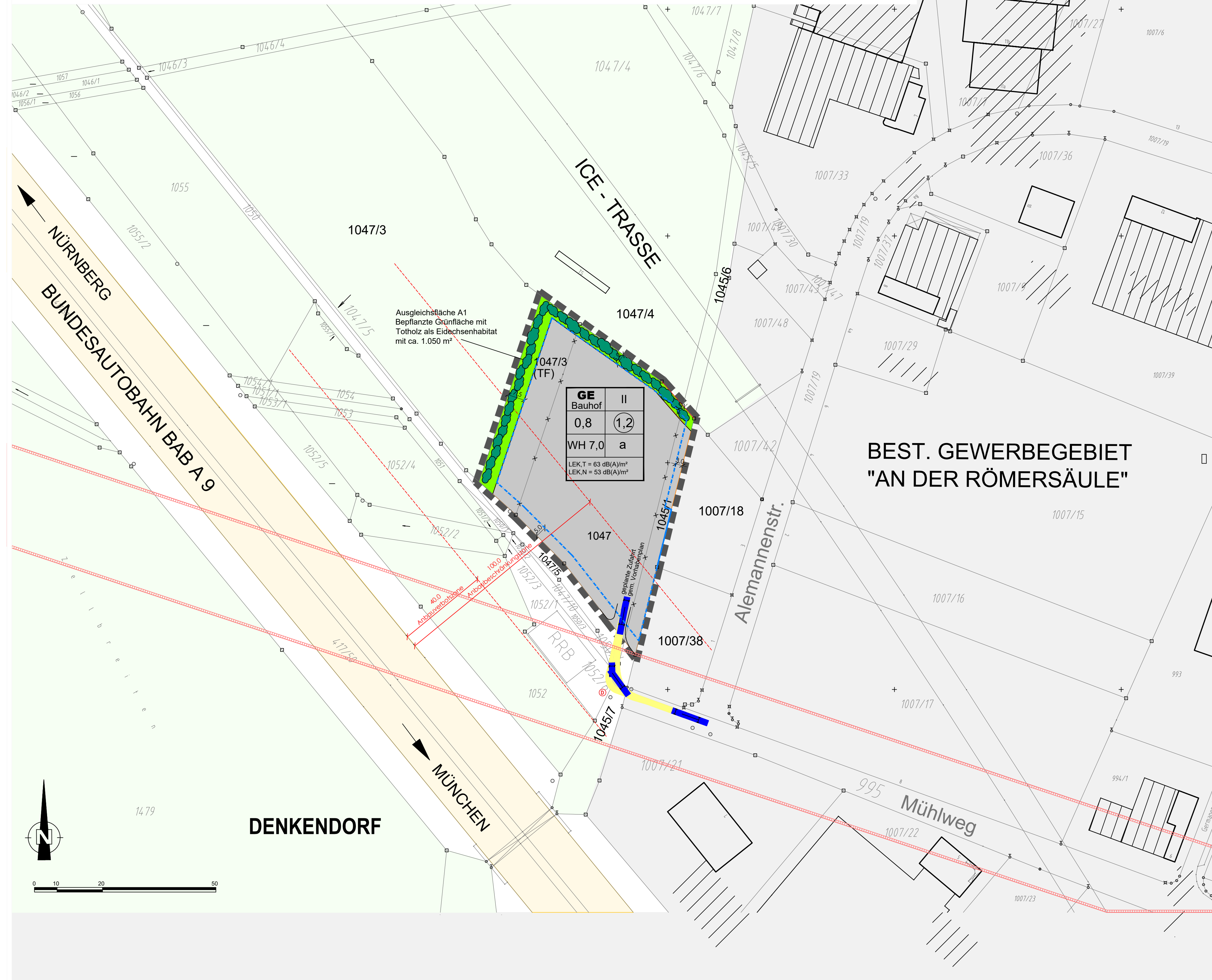


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN XLVIII - GEWERBEGEBIET "AM BAUHOFF"



## BEST. GEWERBEGEBIET "AN DER RÖMERSÄULE"

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 - Gewerbegebiet "Am Bauhoff" als Satzung.

### A: Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Fläche ca. 8.035 m², davon ca. 830 m² als öffentlicher Grünstreifen.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)**  
Gewerbegebiet "Am Bauhoff" nach § 8 BauNVO zur Errichtung eines Bauhofes
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §15 BauNVO)**  
II  
0,8  
1,2  
WH 7,0  
Wandhöhe von 7 m für Haupt- und Nebengebäude (auch als Grenzbaustück) zulässig. Wandhöhen von Technische Anlagen wie z.B. Silos sind bis max. 15m zulässig. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließung (Fahrbahn- bzw. Gehwegrand)
- 4. 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

- 5. Öffentliche Grünflächen**  
Ortsrandeingerüstung, Fläche für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Für eventuell erforderliche Neupflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.
- 6. Sonstige Planzeichen**  
Pflanzgebot Sträucher / Strauchgruppen  
Maßangabe in Meter  
aufzulösende Grundstücksgrenzen

- 7. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**  
bestehende Gebäude  
Bestehende Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
1047  
Fahrkurve Sattelzug Kurve 1 durchfahrend (dynamisch)  
vorr. Bodendenkmal D-1-7034-0008 Teilstrecke des rätischen Limes  
vorr. Bodendenkmal D-1-7034-0018 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 (Bauzonierungsverordnung) festgesetzt.
  - Tankstellen gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 der Bauzonierungsverordnung (BauNVO) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.
- Überbaubare Grundstücksflächen
  - Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig
- Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen
  - Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A9 ausgeschlossen ist.
  - Gegenüber den Straßenbausträgern können keine Ansprüche aus Lärm- und Geruchsbelastung 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 Krautsaum über gelebte Sukzession entsprechend der zeichnerischen Darstellung anzulegen (siehe Beiplan 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 abzuführen und zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen). Die Entwicklung von Krautsaum ist der gelebten Sukzession zu überlassen (einschürfung 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 autochthone Gehölze zu verwenden.
- Ausgleichsflächen
  - Im Zusammenhang mit dem Eingriffsvorhaben entsteht ein Bedarf für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen. Die entsprechenden Kompensationsflächen umfassen Flächen von 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 Böschungserbau bis maximal 45° Neigung zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinander liegenden Parzellen zustimmen kann auch ein anderer Verbau gewählt werden. Die Grundstückstopografie im Grenzgebiet 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. 15°, Satteldach max. 35°
  - Dachvorsprünge sind von 0 bis 70 cm zugelassen
  - Vordächer und Dachauskragungen sind auch stützenfrei zulässig
- Lärmschutz  
Auf der Gewerbegebietsfläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten zur Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Emissionskontingent von  $L_{eq,T} = 63$  dB(A)/m² und zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ein Emissionskontingent von  $L_{eq,N} = 53$  dB(A)/m² nicht überschreitet.  
Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{eq}$ . Als Emissionsfläche ist die gewerbliche, überbaubare und nicht überbaubare Nutzfläche ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsfläche maßgebend.  
Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.06.2008 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenzen nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

**Textliche Hinweise**  
Nutzung alternativer Energien  
Die Integration von Sonnenkollektoren 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 dämmen 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 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 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 Bodenmaterialien 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.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20-kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.  
Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB A9 bedürfen einer Ausnahme genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

**Eisenbahn-Bundesamt:**  
Es muss gewährleistet sein, dass es zu keinen Eintragungen insbesondere durch Verwehung von auf dem Bauhofgelände gelagerten Stoffen (z.B. Plastikfolien etc.) auf die nördlich angrenzenden Bahnbetriebsanlagen kommen kann.  
Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.  
Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Nachweise zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandesnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.  
Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtausprofils der Gleise erfolgen kann und dass z.B. bei Windbruch Pflanzenteile nicht in die Gleisanlagen fallen können.  
Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs/Stützbereichs von Eisenbahnverkehrsanlagen durchgeführt werden.  
Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschritten werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen. Ferner sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.  
Die vom gewerblichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan mitgeteilt, werden diese aber für den Zeitraum der täglichen Nutzung des Gewerbegebietes als nicht maßgebend bzw. einschränkend angesehen.

### C: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Denkendorf, .....  
Gemeinde Denkendorf  
.....  
Claudia Forster  
1. Bürgermeisterin

### Verfahrensvermerke

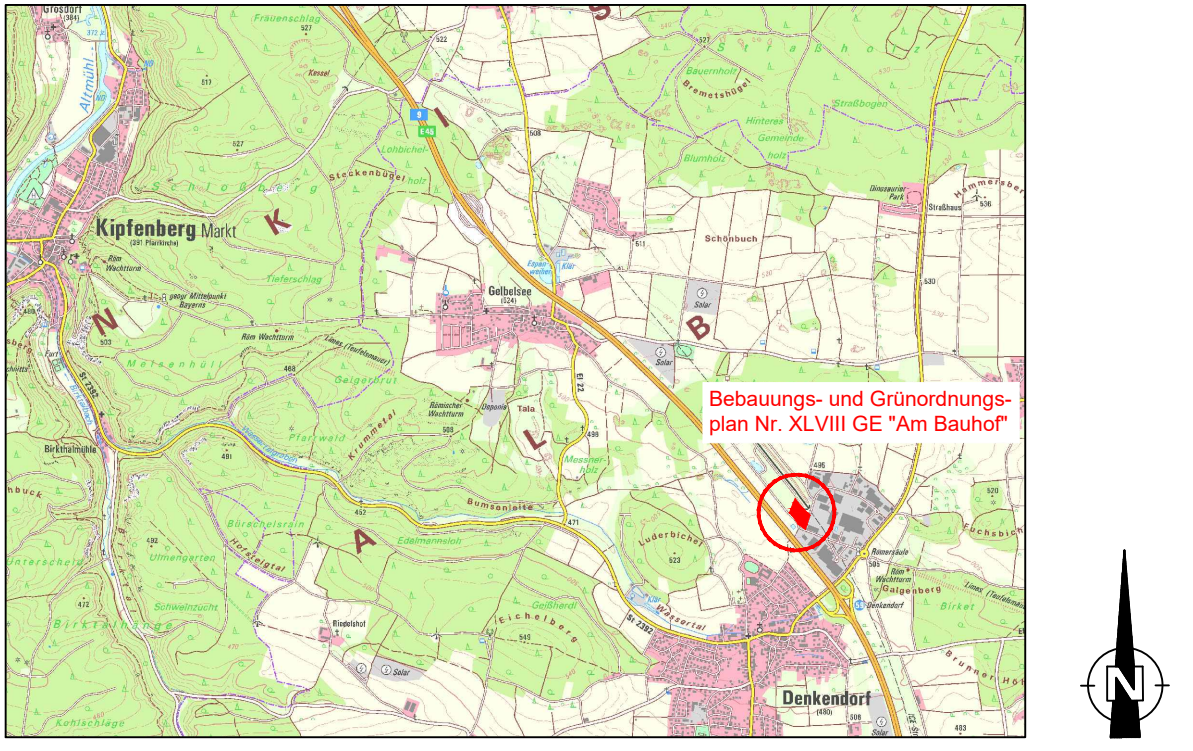
- Der Gemeinderat von Denkendorf hat in der Sitzung vom 05.04.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. XLVIII für das Gewerbegebiet "Am Bauhoff" im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 Bauhoff" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Denkendorf, den .....  
.....  
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Ausgefertigt  
Gemeinde Denkendorf, den .....  
.....  
Claudia Forster, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- 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 (Bauzonierungsverordnung - BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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 2132-1-1), 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 Genehmigungsverfahren 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 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)

ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	
Begründung vom 27.07.2018 / 20.05.2021 / 09.03.2022 Umweltbericht vom 27.07.2018 / 20.05.2021 / 09.03.2022	
Anlage 01	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Büro BILANUM aus Juni 2018
Anlage 02	spezielle artenschutzrechtl. Prüfung saP Büro BILANUM aus April 2021
Anlage 03	Blendgutachten Büro SofPE aus April 2021
Anlage 04	Ausgleichsflächen aus Ökotoiko Büro Weinzierl aus Juli 2021
Anlage 05	Schalltechnische Untersuchung Büro IGI aus März 2022

## Gemeinde Denkendorf Landkreis Eichstätt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. XLVIII - Gewerbegebiet "Am Bauhoff"



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte  
Maßstab: 1:1.000  
Planfertiger:  
TR INGENIEURE  
Beechstr. 2  
90017 Ingolstadt  
Tel. 0941 / 23 28

Denkendorf, den .....  
1. Bürgermeisterin  
Claudia Forster