



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10, 13 b und 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. V. v. 13.05.2017, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BauamtsG, des G über das öffentliche Versorgungs- und der Bayerischen Bauordnung vom 24.7.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1999 (GVBl. S. 799), BayRS 2020-1+1, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Büro Dr. Blasy - Dr. Overland, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patalong, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „UNTER DER HALDE II“ als

SATZUNG.

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer A), den Nachrichtlichen Übernahmen (= Planzeichen B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C), den textlichen Festsetzungen (= Ziffer D), den Hinweisen durch Text (= Ziffer E), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen Geltungsbereich und Abgrenzungen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR 110 Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche kann für Terrassen um bis zu 15 % und für Balkone um bis zu 7,5 % überschritten werden.
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse
- 3.4 WH 6,00 max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigtüpfelbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 FH 8,50 maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigtüpfelbodens; oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.
- 4. Bauweise**
- 4.1 offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE
- 4.3 Baugrenze
- 4.4 Baulinie
- 4.5 Umgrünung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 4.6 Ga Ng Garagen, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.
- 4.7 St Stellplätze; in wasserundurchlässiger Befestigung sind diese auch außerhalb der Flächen gem. Ziff. 4.5 zulässig.
- 4.8 SD / WD Sattel- oder Walmdach; für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit geringerer Dachneigung von 18 - 27 ° zulässig.
- 5. Verkehrsfläche**
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Hinweis: In dieser Linie ist die Aufteilung der Flächen im Rahmen der weiteren Planung veränderbar entsprechend technischer und gestalterischer Anforderungen!
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 6. Grün- und Freiflächen**
- 6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung Oberflächenwasser
- 6.2 private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung "Orts- und Landschaftsbild"; bauliche Anlagen außer Einfriedigungen sind unzulässig.
- 6.3 Pflanzgebote
- 6.3.1 Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4) Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18 - 20, als Straßenbaum STU 20 - 25
- 6.3.2 Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4) Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16 - 18
- 6.3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandgestaltung) aus der empfohlenen Artenliste A bis C (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu verwenden.
- 6.4 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Abstand von Bäumen zu Privatgrundstücken mind. 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
- 7. Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen bis zu 1,5 m zulässig
- 7.2 Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser
- 7.3 festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigtüpfelbodens in Metern über Normal Null, z.B. 699,50 m üNN
- 7.4 Maße in Metern, z.B. 6 m, 5 m
- B. Nachrichtliche Übernahmen**
1. Grenze Wasserschutzgebiet, hier: weitere Schutzzone
- C. Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. aufzuhobende Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
4. vorgeschlagene neue Gebäude
5. vorhandene Gebäude
6. Flur-Nr., z.B. 454/1
7. Parzellen-Nummer, z.B. 2
8. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...
9. vorgeschlagene heimische Laubhecken
10. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
11. Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100); (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4)
12. Höhenlinien in Metern
13. vorgeschlagene ca.-Höheneinstellung der Garagen (auch abhängig von Lage der Zufahrt)
14. 20-kV-Elektro-Kabelleitung
15. Hinweis zur Anwendung der Nutzungsschablonen:
- Diejenigen Festsetzungen, wo wahlweise Regelungen einzuhalten sind, sind wie folgt anzuwenden:
Es sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GR 130, WH 4,50, 22-27°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GR 110, WH 6,00, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile. Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.
- D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Bauland innerhalb des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 9 i.V. mit § 4 BauNVO; § 13 b BauGB).
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundsätze**
- 2.1 Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder aber Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss.
- 2.2 Durch die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf ein GRZn von 0,50 nicht überschritten werden.
- 2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 qm.
- 3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen**
- 3.1 Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb, nicht jedoch in den Eingrünungsflächen gem. A.6.1 und A.6.2.
- 3.2 Nebengebäude und Gartengerätehäuschen sind bis zu 20 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudelänge darf 5 m dabei nicht überschreiten, von den Nachbargründen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Trotz Abbrücken von 1,50 m zur Grenze handelt es sich um Vorgartenbereiche, das ist der Raum zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen, ausgenommen Fahrradstellplätze, unzulässig.

- 3.3 Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann an die Baulinien und Baugrenzen gebaut werden. Die gesetzlichen Grenzabstände nördlich der Parzelle 1 und südlich der Parzelle 6 sind jedoch einzuhalten, ggf. sind hier z.B. die max. zulässigen Wandhöhen zu reduzieren.
- 4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)**
- 4.1 Dächer
- 4.1.1 Die Gebäude bei Eingeschossigkeit bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 22-27° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden. Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig.
- 4.1.2 Der Verlauf des Gebäudefirstes muss über die Gebäudelänge erfolgen.
- 4.1.3 Die Gebäude mit Zwerchgiebeln bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18-22° zu bauen. Zwerchgiebel und Dachgauben sind unzulässig. Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsbündig über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
- 4.1.3 Die Dachdeckung wird mit naturtonen, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dachdeckungsmaßstab zulässig.
- 4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel- und Walmdächern sind Dachschneitten (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.
- 4.1.5 Flachdächer und Putldächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen. Ansonsten sind Flachdächer und Putldächer unzulässig.
- 4.1.6 Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren/Photovoltaik unzulässig.
- 4.2 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.
- 5. Höheneinstellung Erdgeschoss und Höhen der Gebäude**
- 5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigtüpfelbodens mindestens 0,30 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- 6. Geländeveränderungen**
- 6.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang bis zu 1,00 m zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind zulässig bis zu 0,70 m, jedoch nicht an der Grundstücksgrenze. Die Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 100 cm unter OK Rohfußboden liegen. Abgrabungen, die ein sicheres Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig. Geländeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss, sind ausgeschlossen.
- 7. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen**
- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.
- 7.2 Garagen und Carports müssen mit ihren Einfriedigungen und Garagen zu befestigen Flächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine).
- 8. Einfriedigungen und Versorgungsleitungen**
- 8.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.
- 8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 8.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.4 Zaunsockel sind nur zulässig, wenn sie bodeneben sind.
- 8.5 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschrank in den Abmessungen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.
- 8.6 Alle Ver- und Versorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.
- 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung**
- 9.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 9.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRFNWG). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:
- a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 cbm nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.
- b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung unterirdisch zu versickern und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 0,60 m aufweisen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanunterlagen darzustellen und einzureichen.
- 9.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- 9.4 Pflanzgebote und Pflanzliste
- a) Pro 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen wird eine Verwendung der nachstehend genannten Arten.
- b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer A.6.
- A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- B) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinkronig)
- | | |
|--|------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Prunus ssp. | Wild- und Zierkirschen |
| Sobus aria | Mehlbirne |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Obstbäume (S. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.) | |
- C) Artenliste Sträucher
- | | |
|--------------------------------------|--|
| Amelanchier laevis oder lamarckii | Felsenbirne |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Häsel |
| Crataegus laevigata oder monogyna | Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | Plattenhäutchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes (S. Johannisbeere, Rosa, I.S.) | Obststräucher (S. Wild- und Zierrosen) |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| Taxus baccata | Gemeine Eibe |
- 9.5 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschweemen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.
- 10. Immissionschutz**
- 10.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt, tieffrequente Geräusche bei Bülaggeranlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen. (http://www.tu.bayern.de/laerm/luftwaermpumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_tei3_luftwaermpumpen.pdf)
- E. HINWEISE DURCH TEXT**
1. Die Abwasserbeseitigung der häuslichen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben ist dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen, wobei die entsprechenden Satzungen und Vorschriften zu beachten sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug jeweils an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist zwingend.
- Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken (Dach und Hof) ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche wird ebenfalls in eine ordnungsgemäße Sickeranlage eingeleitet, wobei hier ein Überlauf in den Regenwasserkanal angebracht wird.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Klosterberg 8, 86672 Trierhaupten, Tel.: 08271/8157157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
3. Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz. Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6-22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen. Ansonsten werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange nicht berührt.

4. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
Sollten z.B. Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer generischen Vermutung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baugrunderkundung oder Nutzung belegen, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBOschG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 Abs. 1 Nr. 1 KrWG i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 1 KrWG sind mit der Unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserüberstand gegeben ist.
- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer Linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) möglichst breitflächig zu versickern.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 165 zu berücksichtigen.
- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRFNWG, TRFNOC) dazu, wird hingewiesen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ist für die Löschwasser-versorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ zu berücksichtigen. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m3/Minute) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFWG).

7. Freiflächengestaltungssätze: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungssätze beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

8. Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsgebietes „Unter der Halde II“ den Erlass von Baugebieten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans erlaubt werden. § 179 BauzG

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angerechnerten Frist
1. sein Grundstück erdgeschossig als Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (...)
(2) Mit dem Bescheid kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

Verfahrensmerkmale

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 10.07.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis 20.09.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit E-Mail vom 15.07.2019 bis zum 27.09.2019 stattgefunden.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 09.12.2019 hat in der Zeit vom bis 2020 stattgefunden.
4. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom stattgefunden.
4. Der Gemeinderat von Denklingen hat laut Beschluss vom 2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 2019, als Satzung beschlossen.
5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am

(Siegel) den
Braunegger, Erster Bürgermeister

(Siegel) den
Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde DENKLINGEN
Denklingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "UNTER DER HALDE II" Maßstab 1 : 500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2019

Stand: 10.07.2019
geändert: 09.12.2019

STÄDTTEBAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Moostraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 089/695590 - Fax. 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:
Büro Dr. Blasy - Dr. Overland
Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patalong,
Moostraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 100 - Fax. 08143 / 997 - 150
E-Mail: info@blasy-overland.de