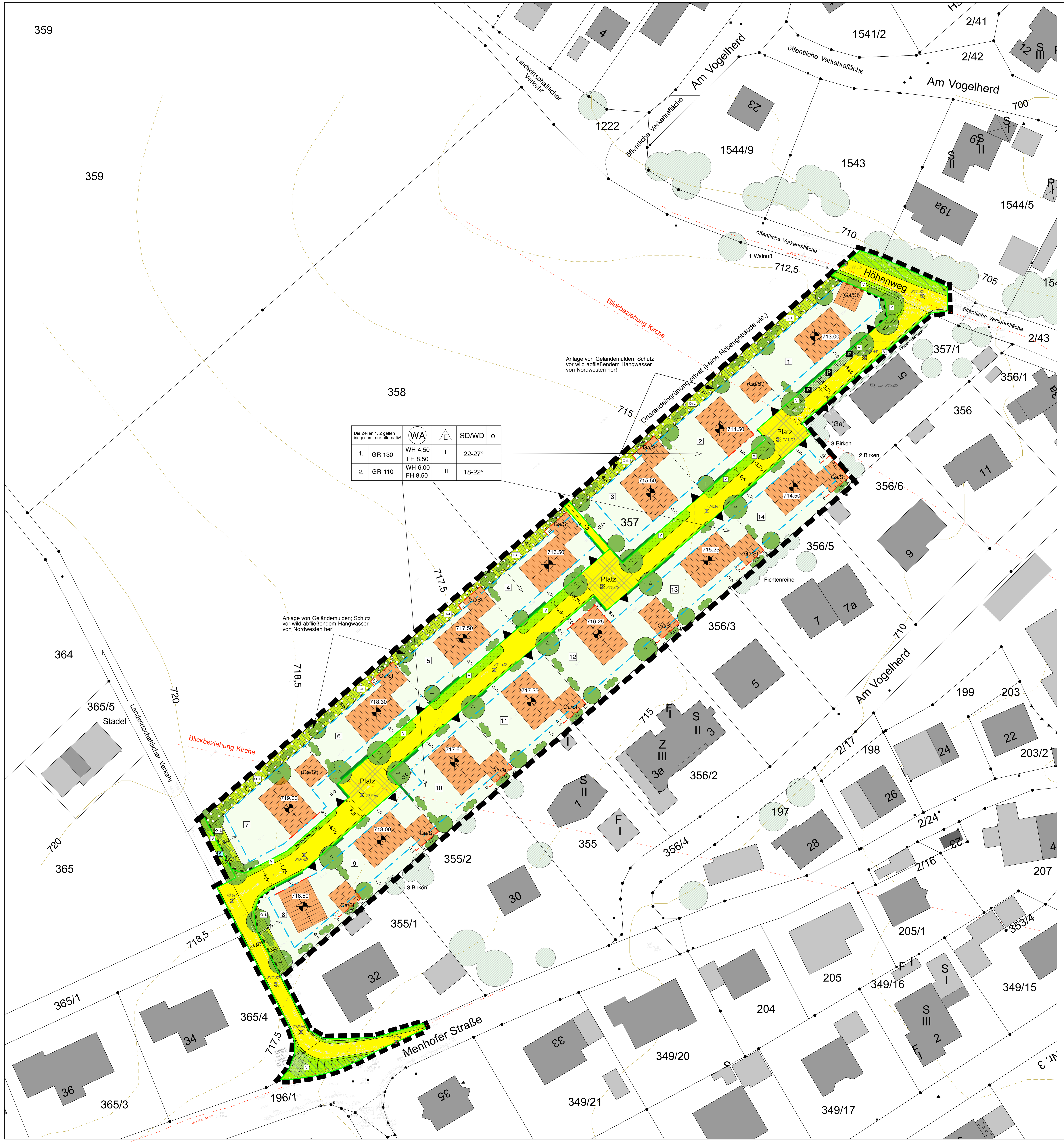

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10, 13 b und 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen 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 1998, (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I, 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung) 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. Øverland, Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„HINTERBERG"** als

SATZUNG.

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

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 10 % und für Balkone um bis zu 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 Erdgeschossfertigfußbodens; 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 Erdgeschossfertigfußbodens, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.

4. Bauweise

4.1 o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

4.2 E — nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE

4.3 Baugrenze

4.4 Baulinie

4.5 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.6 Ga/St — Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.

4.7 St — Stellplätze; in wasserdurchlässiger 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 - 22 ° bzw. 22 - 27° zulässig.

5. Verkehrsfläche

5.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen;
Hinweis: Innerhalb dieser Linie ist die Aufteilung der Flächen im Rahmen der weiteren Planung veränderbar entsprechend technischer und gestalterischer Anforderungen!

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

G — Gehweg; kann ggf. nach Gemeinderatsbeschluss entfallen, sofern diese Fläche auch nicht für Leitungen etc. benötigt wird.

6. Grün- und Freiflächen

6.1 V — öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung Oberflächenwasser

6.2 O+L — private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung "Orts- und Landschaftsbild"; bauliche Anlagen außer Einfriedungen 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

7.3 712.50 — festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normall Null, z.B. 712,50 m üNN

7.4 6 -5- — Maße in Metern, z.B. 6 m, 5 m

7.5 Ein- und Ausfahrtverbot; die Zufahrten zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (z.B. Trafostationen, Schaltschränke), bleiben davon unberührt.

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
3. vorgeschlagene neue Gebäude
4. vorhandene Gebäude
5. 357 — Flur-Nr., z.B. 357
6. 2 — Parzellen-Nummer, z.B. 2
7. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...
8. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
9. Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100) und raumbildende Hecken (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.9.4)
10. vorhandener Baumbestand, teilweise außerhalb
11. 717,5 m üNN — Höhenlinien in Metern
12. Stellplatzflächen mit fugenoffenen Belägen, wasserdurchlässig!
13. P — Parkplatz öffentlich
14. Vorschlag zur Gestaltung von öffentlichen Platzflächen, mit z.B. ebenem Pflaster
15. 717.00 — Vorgeschlagene ca.-Höheneinstellung der Erschließungsstraße
16. ELT-Ltg. — Elektro-Kabelleitung, unterirdisch
17. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen:

Die Zeilen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!		WA	E	SD/WD
1.	GR 130	WH 4,50 FH 8,50	I	22-27°
2.	GR 110	WH 6,00 FH 8,50	II	18-22°

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.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 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, Mindestgrundstücksgrößen

2.1 Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder aber Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

2.2 Durch die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf eine GRZN von 0,50 nicht überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 Satz 2, zweiter Halbsatz, nachdem weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können, bleibt davon unberührt.

2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 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 10 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudelänge darf 4 m dabei nicht überschreiten, von den Nachbargrenzen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Trotz Abrücken von 1,50 m zur Grenze handelt es sich um Grenzgebäude.
Im Vorgartenbereich, das ist der Raum zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen, ausgenommen Fahrradabstellplätze, unzulässig.

3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen der Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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. Es ist nur 1 Zwerchgiebel pro Wohngebäude zulässig bis max. ein Drittel der Gebäudelänge, wobei der Nebenfirst mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst bleiben muss. Dachgauben sind unzulässig.
Der Verlauf des Gebäudefirstes muss über die Gebäudelängsseite erfolgen.
Zwerchgiebel sind allgemein zulässig, Dachgauben sind erst ab 27° zulässig.

4.1.2 Die Gebäude mit Zweigeschossigkeit bis zur Traufe sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18-22° zu bauen. Außer einer konstruktiv erforderlichen Fußpfette ist kein Kniestock zulässig. Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
Dachüberstände sind bis zu 110 cm zulässig; soweit sie jedoch ortsunüblich über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm bei den Abstandsflächen zu berücksichtigen.
Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.

4.1.3 Die Dacheindeckung wird mit naturroten, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial allgemein zulässig.

4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel- oder Walmdächern sind Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.

4.1.5 Flachdächer und Pultdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen.
Ansonsten sind Flachdächer und Pultdächer 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 Ergeschoss

5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigfußboden mindestens 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße 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 zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig. Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig.
Geländeeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss, sind ausgeschlossen.

6.2 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 Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

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 ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

7.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird.
Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.
Flächen von mehr als 30 qm sind nur in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine).

8. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

8.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten, jedoch nur, soweit die einzufriedende Fläche mindestens 2 m tief ist.

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 Zäune sind zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

8.5 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmessungen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

8.6 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.

8.7 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, Pflasterrasen, 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 (TRNGW). 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 mit Sickerrohren 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 Bauplanungsunterlagen 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 angefangener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die nachstehend genannten Arten sind verbindlich.

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-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Steil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus i.S.	Wild- und Zierkirschen
Sobus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)

C) Artenliste Sträucher

Amelanchier laevis oder lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes i.S. Johannisbeere,	Obststräucher i.S.
Rosa i.S.	Wild- und Zierrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Taxus baccata	Gemeine Eibe

10. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel 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 Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf).

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Abwasserbeseitigung der häuslichen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben ist dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen, wobei die einschlägigen 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) und von den Verkehrsanlagen wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet.

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 Tierhaupten, Tel.: 08271/8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

3. Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz. Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen 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)
Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1234.19 v. 28.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.
Sollten z.B. Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, 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 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Das Niederschlagswasser der Straße und der Baugrundstücke (Dach und Hof) wird im Baugebiet versickert.
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 Grundwasserflurabstand gegeben ist.
- Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
- Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
- 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 166 zu berücksichtigen.
- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ist für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN14 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/Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFwG).

7. Freiflächengestaltungspläne: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne 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 Bebauungsplangebietes „Hinterberg" den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden: *"§ 176 Baugebot*
(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist
1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. (.......)
(7) Mit dem Baugebot 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."

Verfahrensvermerke

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 10.12.2019 hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis 20.02.2020 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit E-Mail vom 09.01.2020 bis 20.02.2020 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat von Denklingen hat laut Beschluss vom ....2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2020 und die Begründung in der Fassung vom 20.03.2020, als Satzung beschlossen.

5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung.
Ausgefertigt am:

.... den ....
Gemeinde

(Siegel) .... Braunegger, Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am ....2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

.... den ....
Gemeinde

(Siegel) .... Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde DENKLINGEN
Denklingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "HINTERBERG"

Maßstab 1 : 500

Übersichtsplan; Quelle: Bayern Atlas

N

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2019

0 10 20 30 40 50m

Stand: 10.07.2019
geändert: 10.12.2019
redakt. ergänzt: 20.03.2020

STÄDTEBAU:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

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