



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a 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 2132-1-1, 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 2020-1-1-1, 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 Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**SONDERGEBIET KINDERTAGESSTÄTTE**“ als

**SATZUNG**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- B. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Sondergebiet Kindertagesstätte gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, gleichzeitig
  - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Baugrenze
  - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St), Nebenanlagen (N) und Müll (M)
  - GR 950 Grundfläche (GR) in Quadratmetern, hier 950 qm
  - GRN 1000 Grundfläche (GRN) Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen, Fußwege: 1000 qm
  - II Zahl der Vollgeschosse, hier max. 2 Vollgeschosse
  - WH 7,75 Wandhöhe max. 7,75 m
  - FH 9,25 Firsthöhe max. 9,25 m
  - SD Satteldach mit Dachneigung 10 - 18°
  - Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen privat; Lage auf dem Grundstück entsprechend techn. Erfordernisse geringfügig bis 1 m verschiebbar!
  - Private Eingrünungsflächen mit Zweckbestimmung: Gestaltung Orts- und Landschaftsbild (Planzeichen (V) Verkehrsgrün)
  - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" für die Kindertagesstätte, gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser
  - Unversiegelte Stellplatzflächen
  - zu pflanzende Bäume großkronig / kleinkronig; in der Lage festgelegt, Standort bis zu 2 m veränderbar, Pflanzenliste siehe Begründung zum Bebauungsplan!
  - zu pflanzende Gehölze und Laubhecken; Pflanzenliste siehe Begründung zum Bebauungsplan!
  - festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normal null, hier max. 690,10 m üNN; eine tiefere Höheneinstellung ist zulässig.
  - Vermaßung, im Meter, z.B. max. 20,50 m
  - Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser; siehe auch Ziff. D.9.

- C. FÜR DIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND TEXT**
- Denkmal lt. Denkmalliste (= nachrichtliche Übernahme lt. BayDSchG)
  - bestehende Flurstücksnummern, hier 29, Gemarkung Denklingen
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 444 mÜNN
  - geplante Gebäude der Kindertagesstätte
  - vorhandene Geländehöhen aus der Vermessung, hier 689,92 m üNN
  - 1 KV-Elektro-Freileitung; die einschlägigen Sicherheitsanforderungen sind einzuhalten!
  - 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, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Trierhaupten, Tel.: 08271/ 8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.  
Für jede Art von Veränderungen an den aufgeführten Baudenkmalern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4, 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmalern/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
  - Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENGW, TRENGO) zu beachten.
  - Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem das Pflanzgebot und die Gestaltung und der Umfang der Befestigungsflächen nachgewiesen wird.
  - Die KITA ist barrierefrei auszuführen. Die Hinweise der Behindertenbeauftragten des Landkreises LL vom 15.01.2020 sind zu beachten.
  - Bodenschutz  
Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Kling Consult Nr. 1843-202-KCK v. 08.04. 2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten nicht auszuschließen. 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. Des Weiteren ist bei der Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten zu beachten, dass die einschlägigen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, Anhang 2) eingehalten werden müssen.
  - Artenschutz  
Der Gewölbekeller des alten Backhauses und die Bäume sind auf Fledermausvorkommen und andere baumbewohnende Arten wie Vögel zu untersuchen, um das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. §§ 39 und 44ff BNatSchG auszuschließen bzw. geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in den Planungen berücksichtigen zu können. Nach Möglichkeit sollten bestehende Bäume und Gehölze erhalten werden. Neupflanzungen brauchen viele Jahre, bis sie ein gleichwertiges Erscheinungsbild entwickeln und die Funktion als Lebensraumhabitat erfüllen. Zudem können die bestehenden Bäume als attraktive Schattenspender im Garten der Kita dienen.
  - Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
  - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Wertungskonzept er-stellen zu lassen.
  - Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten."

**D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Sonstiges "Sondergebiet Kindertagesstätte" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, gleichzeitig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die zulässige Grundfläche beträgt 950 qm für Bebauungen. Für die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wie offene Stellplätze sowie deren Zufahrten wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 1.000 qm festgesetzt.

- 3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen**  
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt; danach sind auch längere Baukörper als 50 m zulässig.  
3.2 Hauptabstände sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
3.3 Stellplätze sind nur in den dafür festgelegten Flächen zulässig.  
3.4 Nebengebäude, Spielhäuschen und Gartengerätehäuschen sind bis zu je 25 qm umbauter Raum und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen in der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Darüber hinaus ist ein Lagerhäuschen mit max. Grundfläche von 6,0 x 5,2 x 3,0 m (Länge x Breite x Wandhöhe) als Grenzbebauung an Stelle des bisherigen Backhauses (= D) zulässig.  
3.5 Am Gehweg von der Birkenstraße her ist ein Nebengebäude mit max. Grundfläche von 12,5 x 3 m x 3 m zulässig. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung für Dorfgebiet (MD) sind einzuhalten.
- 4. Gestaltung der Gebäude** (Hauptgebäude einschließlich Nebengebäude)  
4.1 Die Gebäude sind mit geeigneten Dächern und einer Dachneigung von 10° - 18° zu bauen.  
4.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind kleinformatige Dachsteine in den Farbtonen rot, rotbraun und grau zulässig, ebenso zulässig ist eine Becheindeckung.
- 5. Höheneinstellung der Gebäude**  
5.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist die festgesetzte Höhe gem. Ziff. B.20 (= Oberkante Erdgeschossfertigfußboden).  
5.2 Die Oberkante des Zaunes darf ein Maß von dem Bezugspunkt Ziff. 5.1 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen an der Wandaußenseite, die Firsthöhe vom Bezugspunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Dachflächen.
- 6. Geländeänderungen**  
6.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten; darüber hinaus sind Geländemodellierungen für die Anlage des Spielplatzes bis zu 1,50 m zulässig, ansonsten sind Geländeänderungen auf max. 0,50 m zu beschränken.  
6.2 Auffüllungen sind zulässig mit Anpassung des Geländes zur Erreichung der festgelegten Höhenkoten des Gebäudes; darüber hinaus sind bei Teilflächen Geländemodellierungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig.
- 7. Einfriedungen und Versorgungsleitungen**  
7.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.  
7.2 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 2,0 m über Gelände nicht überschreiten.  
7.3 Zaunsockel sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind, und einen Bodenabstand von mindestens 15 cm haben, um die Durchlässigkeit für Kleintiere weiterhin gewährleisten zu können.  
7.4 Kabelvertikalschranken sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.  
7.5 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (auch: Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.
- 8. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen**  
8.1 Für die 8-gruppige Kindertagesstätte werden 19 Stellplätze festgesetzt. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen ist nicht anzuwenden.  
8.2 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig, Nebenanlagen auch außerhalb bis zu gesamt 50 qm Grundfläche. Stellplätze dürfen nur gepflastert, als Rasensteine und als Schotterrassen hergestellt werden; Zufahrten können auch asphaltiert werden.
- 9. Oberflächenwasser und Versickerung**  
9.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und de-ren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.  
9.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.  
9.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuzhalten.  
9.4 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 10. Grünordnung**  
10.1 Pro angefangener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
10.2 Zur Einbindung der Verkehrsflächen sind Bäume gemäß den Pflanzenlisten, die der Begründung beigelegt sind, im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Die demnach zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 11. Immissionsschutz**  
Hinweise: Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Holställen ist zu rechnen.  
11.1 Auf dem Nachbargrundstück auf der Fl.Nr. 25 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer Rinderhaltung besteht in der Nordfassade der Kindertagesstätte dürfen bis zu einem Abstand von 24 m zur Stallgebäudezufassade auf Fl. Nr. 25 keine Fenster zur Belüftungszwecken von Aufenthaltsräumen nach Art. 45 Abs. 1 BayBO vorgesehen sein.  
11.2 Die Belüftung von Küche und Ausgabe sowie Atelier/Therapie als Aufenthaltsräume ist stattdessen über eine Lüftungsanlage sicherzustellen. Die Frischluft für diese Aufenthaltsräume ist an der Südfassade der Kindertagesstätte anzusaugen.

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 15.02.2020 hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 16.04.2020 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit E-Mail vom 09.03.2020 mit Frist vom 15.03.2020 bis zum 16.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2020 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2020, redaktionell ergänzt am 22.07.2020, als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung

..... den .....

Gemeinde .....

(Siegel) .....

Braunegger, Erster Bürgermeister

..... den .....

Gemeinde Denklingen .....

(Siegel) .....

Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde **DENKLINGEN**  
Denklingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**"Sondergebiet Kindertagesstätte"**  
Maßstab 1 : 500

Quelle Übersichtskarte: bayern atlas

Stand: 15.02.2020 / redakt. ergänzt: 22.07.2020

STÄDTTEBAU + GRÜNORDNUNG: (Grundlage Grünordnung: geiger&wätlner landschaftsarchitekten GmbH, Kempten)  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser  
Architekt • Regierungsbaumeister • Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541 • E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

*Rudolf Reiser*