



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 S. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als

SATZUNG.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich und Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.1 Baugrenze
- Verkehrsfläche**
 - 3.1 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!
 - 3.2 öffentliche Verkehrsfläche
- Grün- und Freiflächen**
 - 4.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung Oberflächenwasser
 - 4.2 private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung "Orts- und Landschaftsbild"; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.
 - 4.3 Pflanzangebote
 - 4.3.1 Baum zu pflanzen - großkronig (1. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.3.3) Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18 - 20, als Straßenbaum StU 20 - 25
 - 4.3.2 Baum zu pflanzen - kleinkronig (2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.3.3) Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16 - 18
 - 4.3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandgestaltung) aus der Artenliste A bis C (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.3.3).
- Sonstige Festsetzungen**
 - 5.1 festgelegt max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern über Normal Null, z.B. 712.50 m üNN (Höhen nach UTM-System mit NN-Höhen)
 - 5.2 Maße in Metern, z.B. 6 m, 5 m
 - 5.3 Ein- und Ausfahrverbot, die Zufahrten zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Bauobjekts dienen (z.B. Trafostationen, Schaltschränke), bleiben davon unberührt.
 - 5.4 Parkplatzflächen mit fugenoffenen Belägen, wasserdurchlässig
 - 5.5 Parkplatz öffentlich
 - 5.6 geplante Höheneinstellung der Erschließungsstraße

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flur-Nr., z.B. 357
- Parzellen-Nummer, z.B. 2
- Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...
- vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
- Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100) und raumbildende Hecken (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.3.3)
- vorhandener Baumbestand, teilweise angrenzend außerhalb
- Höhenlinien in Metern
- Vorschlag zur Gestaltung von öffentlichen Platzflächen, mit z.B. ebennem Pflaster
- Elektro-Kabelleitung, unterirdisch
- vorgeschlagene Zufahrt

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrößen und maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten**
 - 2.1 Es wird eine Grundfläche (GR) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2, Alt. BauNVO von 130 qm festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 65 % überschritten werden, § 19 Abs. 4 S. 2 HS 2 BauNVO bleibt unberührt.
 - 2.2 Es wird eine maximale zulässige Wandhöhe von 6 m festgesetzt; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss Fußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachform. Es wird eine maximale Freistöhe von 8,50 m festgesetzt; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss Fußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.
 - 2.3 Es wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² festgesetzt.
 - 2.4 In Wohngebäuden ist eine Wohnung pro vollendeter 220 m² Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.
- Gestaltung der Gebäude**
 - 4.1 Dächer
 - 4.1.1 Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von bis zu 4,50 m sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 22° bis 27° zu bauen. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen von der Dachform und Dachneigung vom Hauptgebäude abweichen, aber nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes errichtet werden. Es ist nur ein Zwerchbel pro Gebäude bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wobei der Nebendach mindestens 0,5 m unter dem Hauptdach liegen muss. Der Verlauf des Gebäudefußes muss über die Gebäudelängsseite erfolgen. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 27° zulässig.
 - 4.1.2 Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von über 4,50 m sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18 bis 22° zu bauen. An einer konstruktiv erforderlichen Fußplatte ist kein Kniestock zulässig. Zwerchbel und Dachgauben (Dachgauben) sind unzulässig. Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen von der Dachform und Dachneigung vom Hauptgebäude abweichen, aber nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes errichtet werden.
 - 4.1.3 Die Dachneigung wird mit naturrotten, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dachdeckungsmaterial allgemein zulässig.
 - 4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel- oder Walmdächern sind Dachschneitte (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge.
 - 4.1.5 Flachdächer und Putzdächer werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen. Ansonsten sind Flachdächer und Putzdächer 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.
- Höheneinstellung Erdgeschoss**
 - 5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfußboden mindestens 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

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.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (BayDSchG). 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hofgarten 4, 80539 München, Tel.: 089-2114-310, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
3. Die anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungszusch. 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. Nach dem Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, Brünner Straße 8, 86165 Augsburg vom 14.04.2021 ist nach DIN 18 150/159B-5 von einer sehr hohen Durchlässigkeit der anstehenden Böden auszugehen. Damit ist eine Versickerung technisch nach den Angaben gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 möglich. Eventuell an einzelnen Stellen auftretende kleinräumige Zonen mit geringerer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Müden, Sickerschächte, Sickersäulen) durchfahren oder überbrückt werden. Für die Dimensionierung wird empfohlen, von einem Wert von $k = 5 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ mit der ungesättigten Bodenzone auszugehen, wobei Minderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwebstoffablagerungen hierbei nicht berücksichtigt sind. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) mit den dazu gehörigen technischen Regeln (TREGV) zu beachten. Wegen der Voraussetzungen für die Anwendung der NWFV oder für den Gemeingebrauch nach Art. 18 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BayWG nicht vor, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist vom Bauherrn, bzw. seinem Planer in eigener Verantwortung zu prüfen.
5. Bei Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung 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 21. V. m. Art. 12 BayDSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 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. 11, V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.
6. Belange des abwehrnden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrnden Brandschutzes ist für die Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVWG 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 Materialabgaben, Ausmaß und höhen zulässige Abtragungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
8. Bei der Berechnung der Grundfläche (GR) sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.

E. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Die natürliche Gelände ist zu erhalten, Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei das natürliche Gelände großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig. Abtragungen, die ein solches Unterschneiden ermöglichen, sind unzulässig. Geländeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss, sind ausgeschlossen.
2. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abtragungen 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 Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.
7. **Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen**
 - 7.1 Es gilt die Stellplatzsetzung 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 Zufahrtbereich darf nicht eingeebnet 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 breit 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 kleinere Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.
 - 8.5 Alle Ver- und Versorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.
 - 8.6 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, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
 - 9.2 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung grünerisch zu gestalten.
 - 9.3 Pflanzangebote und Artenlisten
 - a) Pro angelegener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
 - b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen; die nachstehend genannten Arten sind verbindlich.

A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)	
Acer platanoides	Sitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelersche
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 I.S.	Wild- und Zierkirschen
Sorbus aria	Mehlschneie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ostbäume i.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	
 - C) Artenliste Sträucher

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

Verfahrensvermerk

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 20.09.2019 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.01.2020 bis 20.02.2020 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat von Denklingen hat auf Beschluss vom 22.04.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2020 und die Begründung in der Fassung vom 20.03.2020, als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wurde am 14.05.2020 nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Denklingen hat am 02.12.2020 die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
7. Die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
8. Der Gemeinderat der Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss vom2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
9. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgelfertigt am:

.....	den
(Siegel)	Braunegger, Erster Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

.....	den
(Siegel)	Braunegger, Erster Bürgermeister

Gemeinde DENKLINGEN
Denklingen | Epfach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "HINTERBERG"
Maßstab 1 : 500



Stand: 10.07.2019
geändert: 10.12.2019
redakt. ergänzt: 20.03.2020
geändert: 28.04.2021 im Planergänzungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

STÄDTBEAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Algenstraße 29 · 81541 München
Tel. 089/695590 · Fax: 089/6921541
E-Mail: staedtbebau@reiser-t-online.de

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