



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

- 1. Geltungsbereich und Abgrenzungen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 2.1 Baugrenze
- 3. Verkehrsfläche**
 - 3.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Hinweis: Innerhalb dieser Linie ist die Abteufung der Flächen im Rahmen der weiteren Planung erforderlich, entsprechend technischer und gestalterischer Anforderungen!
 - 3.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 4. 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 Pflanzgebote
 - 4.3.1 Baum zu pflanzen - großkronig (1. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.9.3)
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 18 - 20, als Straßenbaum SU 20 - 25
 - 4.3.2 Baum zu pflanzen - kleinkronig (2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.9.3)
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 16 - 18
 - 4.3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandgestaltung) aus der Artenliste A bis C (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.9.3).
- 5. Sonstige Festsetzungen**
 - 5.1 festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigfußboden in Metern über Normal Null, z.B. 712,50 m üNN (Höhen nach UTM-System mit NHN-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, Schaltschrank), bleiben davon unberührt.
 - 5.4 Parkplatzflächen mit fugenfreien Belägen, wasserdruckslässig
 - 5.5 Parkplatz öffentlich
 - 5.6 geplante Höheneinstellung der Erschließungsstraße

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
3. vorhandene Gebäude
4. Flur-Nr., z.B. 357
5. Parzellen-Nummer, z.B. 2
6. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...
7. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar
8. Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100) und raumbildende Hecken (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.9.3)
9. vorhandener Baumbestand, teilweise angrenzend außerhalb
10. Höhenlinien in Metern
11. Vorschlag zur Gestaltung von öffentlichen Platzflächen, mit z.B. ebennem Pflaster
12. Elektro-Kabelleitung, unterirdisch
13. vorgeschlagene Zufahrt

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgößen 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 Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 65 % überschritten werden. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bleibt unberührt.
 - 2.2 Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6 m festgesetzt; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußbodens; oberer Bezugspunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußbodens; oberer Bezugspunkt ist der Scheitelpunkt 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.
- 3. 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.
- 4. 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 27° 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 Zwerchstuhl pro Gebäude bis max. 1,0 der Gebäudelänge zulässig, wobei der Firsthöhenunterschied mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst bleiben muss. Der Verlauf des Gebäudefirstes 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. Zwerchstuhl und Dachaufbauten (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 Dacheindeckung wird mit naturtonen, 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 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.
 - 4.1.7 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.
- 5. Höheneinstellung Erdgeschoss**
 - 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 sicheres Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig. Geländeinschnitte, wie z.B. Kellergräben, sind ausgeschlossen.
- 6.2 An den Grundstücksgrößen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen zulässig. 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 Stellplatzsatzung der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.
- 7.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtbereich darf nicht eingetriedet 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 bester 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 so zu errichten, dass sie eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.
- 8.5 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einer Tiefe von 1,0 m über dem Gelände verlaufen.
- 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, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 9.2 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- 9.3 Pflanzgebote und Artenlisten
 - a) Pro angefangener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
 - A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
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 I.S.	Wild- und Zierkirschen
Sorbus aria	Meißener
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume I.S. (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	
 - C) Artenliste Sträucher

Amelanchier laevis oder lamarkii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes I.S. Johannisbeere,	Obstschäufelchen I.S.
Rosa I.S.	Wild- und Zierrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Taxus baccata	Gemeine Eibe
 - c) Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchserhöhe zu ersetzen.

10. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungsgrenzen nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitaden des Landesamtes für Umwelt „Tiefenreife Geräusche bei Biotopanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen: https://www.lfu.bayern.de/luft/waermpumpen/geraueschue_tiefreife_auszugteiliii.pdf

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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, Holzgraben 4, 80539 München, Tel.: 089-2114-310, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
3. Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz. Lärm-, Staub- und Geruchsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 - 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen, Ansonsten werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt.
4. Nach dem Untersuchungsbericht zur Versickerung der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH, Brenner Straße 8, 86165 Augsburg vom 14.04.2021 ist nach DIN 18 130-1:1998-5 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 Kleinstumge Zonen mit geringerer Durchlässigkeit können mit den üblichen Versickerungseinrichtungen von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Sickerschächte, Sickerschalen) durchdrungen oder überbrückt werden. Für die Dimensionierung wird empfohlen, von einem Wert von $k = 5 \cdot 10^{-4}$ m/s in der ungesättigten Bodenzone auszugehen, wobei Minderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwefelwasserstoffsetzungen hierbei nicht berücksichtigt sind. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung (NWFrei) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRFNWSW) zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFrei oder für den Gemeindegebrauch nach Art. 18 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BayWG nicht vor, ist eine beschriebene wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist vom Bauherrn, bzw. seinem Planer in eigener Verantwortung zu prüfen.
5. Aushubmaßnahmen sind in Bereichen, in denen mit Aufwühlböden mit erhöhtem Stoffgehalt zu rechnen ist, grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-Bodenrechtbehörde vorzulegen. Bei Aufwühlböden der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In Fällen der Abfall-Bodenrechtbehörde gemäß § 9 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2, V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayABtG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 1 Abs. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1, V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenrechtbehörde abzustimmen.
6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ist für die Löschwasser-versorgung Sorge zu tragen. Der Zufahrtsweg, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ zu berücksichtigen auf Grundstücke, auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasser-versorgung (Mindestwasserleistung gemäß DVGW Merkblatt W 409 von 48 m² Stunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BayFWG).
7. Freiflächenfeststellungspläne: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächenfeststellungspläne 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. Bei der Berechnung der Grundfläche (GR) sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.

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 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 laut 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 10.05.2021 bis 31.05.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 31.05.2021 stattgefunden.
8. Der Gemeinderat der Gemeinde Denklingen hat mit Beschluss vom 23.06.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2021 als Satzung beschlossen.
9. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

..... den

Gemeinde

(Siegel) Braunnegger, Erster Bürgermeister

..... den

Gemeinde

(Siegel) Braunnegger, Erster Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

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
redakt. ergänzt: 23.06.2021

STÄDTBAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Burgstraße 25 81541 München
Tel. 089/89590 • Fax 089/691541
E-Mail: staedtbeau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:
Burg Dr. Blasy - Dr. Overland
Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patzlong,
Münsterstraße 3 82273 Eching am Ammersee
Tel. 08143 / 997 - 100 • Fax 08143 / 997 - 150
E-Mail: info@blasy-overland.de