



- Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund §§ 1a, 9 und 30 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ 90), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Chr. Goslich, Diessen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **"Vereinsheim Am Forchet"** als **Satzung**
- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans; Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten!
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung:
    - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ("Vereinsheim")
    - Parkplatz
  - Baugrenze; eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für die Balkone, Terrassen und Außentreppe ist zulässig.
  - Ga/Si/N Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) und Nebenanlagen (N)
  - GR 500 max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Bauraum, hier 500 qm
  - GRv 500 Die maximale Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird durch die mit "GRv" gekennzeichnete Zahl in Quadratmetern bezogen auf das Baugrundstück dieser Änderung begrenzt festgesetzt, hier 500 qm.
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse;
  - PD DN 15-22° Pultdach; Dachneigung 15 - 22 °
  - festgelegte max. Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss 705,00m üNN(bergseitig)
  - festgelegte max. Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss 702,50m üN(sportplätze)
  - festgelegte max. Wandhöhe 714,50 m üN (First Pultdach, bergseitig)
  - festgelegte max. Wandhöhe 709,50m üN(Traufe, sportplatzseitig)
  - Firstverlauf, hier Pultdachfirst an der höchsten Seite
  - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche; Unterteilung bei tiefbautechnischer Planung zulässig!
  - Flächen für Parkplätze; Unterteilung nur als Hinweis!
  - Pflanzbindungen
    - Gilt für Neubaumaßnahmen und wesentliche Umbaumaßnahmen:
      - zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig)
      - Pflanzangebot: Großkroniger heimischer Laubbaum/ kleinkroniger heim. Laubbaum
    - Pro betroffener 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum aus autochthonem Pflanzengut zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
    - Mindestpflanzgröße: Bäume: Hochstamm STU 16-18 cm; (Abweichungen vom Standort zulässig)
  - öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung
  - Flächen für die Versicherung von unversichertem Oberflächenwasser
  - Sichtdreieck 130 x 5 m; die Anforderungen gem. Ziffer C.7 sind einzuhalten.
  - Parkplätze / Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.
  - Ökologie: Parkplätze / Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Unversichertes Regenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig oder in Mulden zu versickern.
- B. Hinweise durch Planzeichen**
- 613 Fl.Nr., z.B. 613
  - Grundstücksgrenze bestehend
  - Bestehende Gebäude (Haupt-, Neben-)
  - vorgeschlagene Gebäude
  - Maße, z.B. 16 m
  - Vorhandene Bepflanzung (Bäume und Sträucher; außerhalb Geltungsbereich)
  - Außentreppe, Vordächer etc.
  - Anbauverbotszone lt. Bayer. StrWG, hier 15 m vom Fahrbahnrand (= Nachrichtliche Übernahme)
  - geplante öffentliche Straßenfläche (außerhalb Geltungsbereich)
  - Wald (außerhalb)
  - öffentliche Grünfläche (außerhalb)
- C. Festsetzungen durch Text**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich wird - soweit er nicht als Verkehrsfläche festgelegt ist, als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den in Ziff. A. 3 - 8 genannten Zweckbestimmungen festgesetzt.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohnungen nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, Ausnahmen, Abstandsflächen, Höhenlage**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur die festgesetzten max. Grundflächen und Wand-/Firsthöhen zulässig.
  - Unterkellerungen sind nur im Bereich der Baugrenzen zulässig.
  - Geländeveränderungen Geländeänderungen sind nur als Böschungen mit max. Neigungen von 1 : 2 zulässig; sofern konstruktiv Stützmauern erforderlich sind, sind diese bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
  - Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf auf max. 705,00 m üNN liegen; Bezugspunkt ist die Oberkante des Schachtdeckels südlich lt. Planeintrag.
  - Bei Einhaltung der Festsetzungen diese Bebauungsplans kann an die Baugrenzen angebaut werden.
- 3.0 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**
- Fassadengestaltung Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Zierputze jeglicher Art sind unzulässig. Grelle Farbgebungen, auch von Dächern, sind unzulässig. Die Verwendung von farbttransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte.
  - Dächer Es sind nur geneigte Dächer als Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 15 - 22 °. Dachüberstand der Hauptgebäude zwingend zwischen 0,60 m - 1,5 m. Auf der Sportplatzseite sind Überdachungen bis 5 m zulässig.
  - Die Dachflächen sind mit kleinformatigen Dachsteinen in roten, rotbraunen und braunen Farbtönen zulässig; ebenso zulässig sind Bahndächer, jedoch nicht glänzend. Im Bereich der Vordächer (= bis zu 5 m) sind auch Glasdächer zulässig. Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen ist in der gesamten Fläche zulässig, wobei diese annähernd in bzw. max. 20 cm über der Dachfläche liegen dürfen.
  - Dachaufbauten und Dachanschnitte sind unzulässig.

- 4.0 Parkplätze, Stellplätze und Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
- Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GaStellV 1993; GVBl S. 433, BayRS 2132-1/1) anzuwenden.
  - Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasensteine, Schotterrasen.
  - Zeitplätze, Abstellen von Wohnwagen und Booten: Gewerblich genutzte Zeitlagerplätze, Standplätze und Lagerplätze für Wohnwagen und (Segel-) Boote sind unzulässig.
- 5.0 Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie, Einfriedungen**
- Die Parkplatzflächen südlich der Straße Am Forchet dürfen bis zu max. 1.500 qm betragen.
  - Stellplatzflächen und private Gehflächen und Terrassenbeläge sind nur wasserdurchlässig zulässig. Ausgenommen davon ist der Parkplatz westlich des alten Sportheims, der in Mehrfachnutzung (= Eisplatz im Winter/ Parkplatz in der übrigen Jahreszeit) auch versiegelt werden kann.
  - Das Niederschlagswasser von Straßen und Wegen ist innerhalb des Baubereiches breitflächig über die befestigte Bodenzone zu versickern.
  - Die nach den Festsetzungen vorhandenen und geplanten ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzausfall ist artgleich nachzupflanzen.
  - Einfriedungen sind zulässig bis zu 2 m Höhe als Maschendrahtzaun; ausgenommen davon sind Ballfanggitter, die in der erforderlichen Mindesthöhe zulässig sind.
- 6.0 Immissionsschutz (nur Hinweise)**
- Der Abstand zwischen der Nordwand des neuen Vereinsheims und dem Allgemeinen Wohngebiet "Netzgärten" beträgt ca. 460 m.
- 7.0 Sichtdreiecke Kreisstraße**
- Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden, bei Sichtdreiecken gem. Ziffer A.21 ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
  - Zufahrten zur Kreisstraße, Entwässerung Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken in der Fassung vom Art. 19 BayStWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtsrichtlinien).
- 8.0 Ordnungswidrigkeiten**
- Nach Artikel 79 BauGB kann mit fünfhunderttausend Euro Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BauGB zuwider handelt oder den schützenswerten Gehölzbestand beseitigt.
- D. Hinweise durch Text**
- 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.
  - Wasserwirtschaftliche Hinweise / Versickerung von Regenwasser Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden (Versickerungsschächte oder -mulden), soll zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder über offene, naturnahe Gräben abgeleitet werden. Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserstellungsverordnung -NWFrV- und den zugehörigen technischen Regeln -TRÉNGW- zu entnehmen. Die Niederschlagswasserentwässerung von mehr als 1000 m² befestigter Fläche über eine einzige Anlage fällt nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Für zusätzlich befestigte Flächen müssen Regenrückhalteanlagen vorgesehen werden mit gedrosselter Ableitung. Kellerschosse sind grundwasserdicht auszuführen, Drainagen zur Gebäudesicherung sind unzulässig. Oberflächenwasser und Niederschlagswasserbeseitigung: Da die Versickerung ggf. nur begrenzt möglich sein wird, wird vorgeschlagen, an der Süd- und Ostseite zum Wald hin naturnahe Entwässerungsgräben mit Versickerungsmulden anzulegen. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:
 

<b>Bäume</b>	Acer campestre	- Feldahorn	Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
	Acer platanoides	- Bergahorn	Philadelphus coronarius	- Pfleistrauch
	Acer pseudoplatanus	- Rhamnus cathartica	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
	Carpinus betulus	- Haselbuche	Viburnum lantana	- Schneeball
	Fagus sylvatica	- Rotbuche	Cornus sanguinea	- Hartweigel
	Fraxinus excelsior	- Esche	Corylus avellana	- Haselnuss
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Quercus robur	- Stieleiche	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
	Tilia cordata	- Winterlinde	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus i.s.	- Wild- und Zierkirschen
			Rosa i.s.	- Wild- und Zierrosen
			Sambucus nigra	- Holunder
			Taxus baccata	- Gemeine Eibe

 und vor allem Obstbäume und andere Wild- und Ziersträucher
  - Bodenschutz: Der Oberboden ist zu sichern und ein geeigneter Stiel wieder zu verwenden.
  - Energieeinsparung Dem Einsatz von Sonnenkollektoren und Wärmepumpen soll Vorschub geleistet werden. Sinnvoll sind größere Fensterflächen nach Süden und Südwesten; nach Norden und Nordosten möglichst kleine Fensterflächen und hier auch höhere Dämmung der Außenwände. Durch geeignete Maßnahmen soll ein Niedrigenergiestandard erreicht werden.
  - Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-265, sofort zu informieren.
  - Freiflächengestaltungspläne Dem Bauantrag bzw. Antrag 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 Größe der Bepflanzung, Lage einer evtl. Einfriedung. Bei der Schlussabnahme der jeweiligen Gebäude bzw. bis zur Aufnahme der Nutzung sind die Maßnahmen durchzuführen.
  - Die landwirtschaftliche Nutzung der westlich angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Nutzern des Sportareals zu dämpfen. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Plangebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.
  - 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 DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken“ zu berücksichtigen.
  - Altlastenverdachtsflächen Im Bereich des Bebauungsplans sind der Gemeinde Denklingen keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Beim zuständigen Landratsamt Landsberg am Lech sind im antientlichen Altlastenkataster keine Flächen mit Altlastenverdacht eingetragen. Historisch wird kolportiert, dass im Bereich des alten Sportheimes im südlichen Geltungsbereich eine "Schüttgrube" gewesen sein soll; Näheres ist aber nicht bekannt.

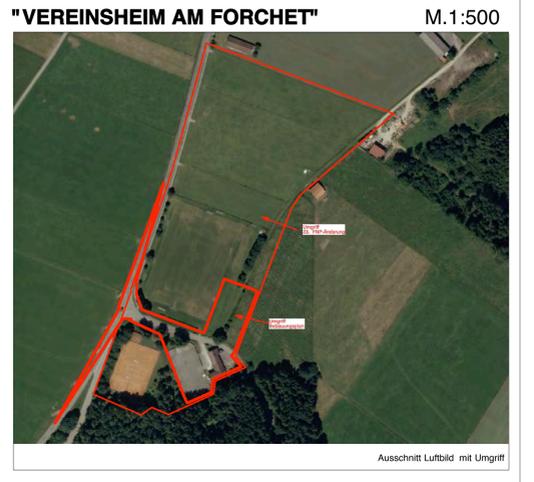
**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeinde Denklingen hat am .....2014 die Aufstellung des Bebauungsplans "Vereinsheim Am Forchet" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2014 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....2014 bis .....2014 öffentlich ausgestellt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .....2014 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....2014 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2014 bis .....2014 öffentlich ausgestellt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom .....2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2014 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung der Satzung ..... den ..... Gemeinde
- Der Bebauungsplan wurde am .....2014 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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, ebenso auf § 47 VWGO.

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) Horber, Erste Bürgermeisterin

**Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**



Stand: 14.04.2014  
 Städtebau: *Rudolf Reiser*  
 Dipl. Ing. Rudolf Reiser, Architekt  
 Regierungsbaumeister  
 Algenstraße 29 81541 München  
 Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541  
 E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung und Umweltbericht: *Christoph Goslich*  
 Dipl. Ing. Christoph Goslich  
 Landschaftsarchitekt  
 Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen  
 Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473  
 E-mail: goslich@web.de