



Umfgriff Bebauungsplan
"Bürger- und Vereins-
zentrum Denklingen"
128.667 qm = 12,87 ha

- SATZUNG.**
- A. Festsetzungen durch Planzeichen.**
- Grenzen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet "Bürger- und Vereinszentrum" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO; s.a. Ziff.
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit Zweckbestimmung:
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sportplatz
 - Spielflächen; Spielplatz
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsgebäude)
 - Feststellplatz: Hinweis: 1 x jährlich wird ein Festzelt aufgestellt;
 - Parkanlage
 - Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, zulässige Wandhöhen**
 - Baugrenze
 - Umgründung der Flächen für Stellplätze (St mit Angabe der ca.-Zahl) + Nebenanlagen
 - max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern je Baureaum, hier 2.000 qm, 35 qm
 - Satteldach, 38 - 48 °
 - WH 6,00
 - Firsthöhe max. 14,50 m
 - Verkehrflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - öffentlicher Feld- und Waldweg (Bestand)
 - Private Verkehrsfläche, öffentlich zugänglich
 - Flächen für private Geh- und Radwege, öffentlich zugänglich; (Hinweise: asphaltiert / wasserbelagene / Asphaltbelag / Wasserbelag / Wasserbelag / Wasserbelag / Wasserbelag)
 - Flächen für Parkplätze; Unterteilung nur als Hinweis!
 - Parkanlage (öffentlich)
 - Grünordnungs- und wasserwirtschaftliche Festsetzungen**
 - Pflanzbindungen
 - zu pflanzender großkroniger / kleinkroniger heimischer Laubbaum und Strauch aus autochthonem Pflanzengut (Abweichungen vom Standort zulässig)
 - öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - öffentliche Grünflächen als Feststellplatz; Spielanlage wie Beachvolleyball, ...
 - Umgründung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft
 - Ausgleichsflächen A 1 - A 6
 - Flächen für die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Retention)
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Umgründung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Maßnahmen sind in den Einzelbau-genehmigungen festzulegen)
 - Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, hier Fläche für die Landwirtschaft, gleichzeitig Immissionsschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 BauGB)
 - Bezugspunkt zur Höhenfestlegung und Bestimmung der festgesetzten Wandhöhe
- B. Hinweise durch Planzeichen**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücks-Nummer, z.B. 2856/1
 - vorhandene Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)
 - vorgeschlagene Gebäude
 - zu beseitigende bauliche Anlagen
 - Maße in Metern, z.B. 110 m
 - Trafostation; bis 12 qm Grundfläche zulässig innerhalb Ausgleichsfläche!
 - Katasterpunkt (Global Positioning System) (GPS)
 - Unterteilungen und Einteilungen der Sportfelder;
 - Bezeichnungen und vorgesch. Oberflächenbeläge wie: Feststellplatz, Hauptspielfeld, Kunstrasenplatz Kleinfeld (2.450 qm); (Grünlandnutzung)
 - Immissionsort, z.B. IO 1 (angenommen: Mischgebiet / Dorfgebiet)
 - möglichst zu erhaltende Bäume und Gehölze einschließlich Hecken
- C. Festsetzungen durch Text**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- Der Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den in Ziff. A. 2.3 - 2.8 genannten Zweckbestimmungen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist für eine private Nutzung der dargestellte Bauraum für einen zu versetzenden Stadel bis 200 qm Grundfläche zulässig.
- 1.2** Der nördliche Teilbereich, umgrenzt mit Planzeichen A 2.1 wird durch Doppelfestsetzung als sonstiges Sondergebiet "Bürger- und Vereinszentrum" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Zulässig sind Bürgerhaus mit Gastronomie und Nebenanlagen, Sportlerheim mit Umkleiden und Vereinsräume.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung, Ausnahmen, Abstandsflächen, Höhenlage**
- 2.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur die festgesetzten max. Grundflächen und Wand-/Firsthöhen zulässig.
- 2.2** Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet "Bürger- und Vereinszentrum" darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,525 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,525). Flächen für Gehwege sind nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). In den Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. Festsetzung Ziff. A.6.3 dürfen die Versiegelungen max. GRzN 0,02 betragen. Die Kunststofftragflächen ist wasserundurchlässig auszubilden.
- 2.3** Unterkellerungen sind nur im Bereich der Baugrenzen zulässig.
- 2.4** Geländeänderungen sind als Böschungen mit max. Neigungen von 1:2 oder um die Sportanlagen abgestuft als Sitzstufenanlagen (Zuschauertribüne) zulässig.
- 2.5** Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über dem unveränderten Gelände liegen.
- 2.6** Wand- und Firsthöhen: Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist der gem. Festsetzung Ziff. A.7.3 dargestellte Höhenpunkt über unverändertem natürlichem Gelände.
- 3. Bauweise und Abstandsflächen**
- 3.1** Abs. 2 des § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt; damit sind Gebäude-längen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstands-flächen) sind einzuhalten.
- 3.2** Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

- 4.0 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**
- 4.1** Fassadengestaltung
Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverkleidete Flächen auszuführen. Grelle Farbgebungen, auch von Dächern, sind unzulässig.
- 4.2** Dächer
Es sind nur geneigte Dächer als Satteldächer mit mittigem First zulässig mit einer Dachneigung von 38° - 48°. Abweichungen von der mittleren Satteldachform sind zulässig, wenn dies aus funktionellen Gründen sinnvoll ist (z.B. Solaräcker).
Für vor die Fassade vorgezogene Bauteile und Nebengebäude sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Wegen des besonderen Zwecks ("Bürger- und Vereinszentrum") sind ausnahmsweise auch Sonderdachformen zulässig.
- 4.3** Vor die Fassaden vorgezogene Bauteile sind bis zu 20 m Länge zulässig, wobei deren Höhe die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten darf.
- 4.4** Die Dachflächen sind mit kleinformigen Dachsteinen in roten, braunen und braunen Farbtönen zulässig. Bahndeckungen sind ebenfalls zulässig.
Für untergeordnete Bauteile, Firstböckchen und dgl. sind Abweichungen zulässig.
Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen ist auch in der gesamten Fläche zulässig.
- 5.0 Parkplätze; Stellplätze und Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
- 5.1** Stellplätze und Garagen
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, GBl. S. 433, BayRS 115-13) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung.
Stellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Stellplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasengras, Rasengras, Schottersteinen. Zufahrten können auch asphaltiert werden.
- 5.2** Nebenanlagen
In den Gemeinbedarfsflächen sind oberirdische Nebenanlagen und offene Tribünenüberdachungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen der Sportflächen zulässig.
Umgründung hiervon sind Anlagen nach Art 7 BayBO (Kinderspielflächen), Hydranten, Coaching-Einbauten und Tribünen zulässig.
In den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung der Flächen mit Elektrizität (Trafostationen), Gas, Wärme und Wasser nur innerhalb der Bauraume und der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.
Im Bereich der Fläche für Fahrradstellplätze (Ziffer A 3.2) ist eine Überdachung mit max. 3,0 m Höhe, gemessen ab OK fertiger Bodenbelag, zulässig.
- 5.3** Zeltplätze, Abstellen von Wohnwagen und Booten, gewerblich genutzte Zeltlagerplätze, Standplätze und Lagerplätze für Wohnwagen sind unzulässig.
- 6.0 Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie, Einfriedungen**
- 6.1** Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6.2** Private Gehflächen und Terrassenbeläge sind nur wasserundurchlässig zulässig.
- 6.3** Das Niederschlagswasser von Straßen und Wegen ist innerhalb des Baugebietes breitflächig über die belebte Bodenebene zu versickern.
- 6.4** Die gem. Ziffer A.6.2 zu erhaltenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").
Die nach den Festsetzungen vorhandenen und geplanten ortsbildprägenden Freiflächen und deren Ausstattung sind zu erhalten und zu pflegen; bei Pflanzausfall ist gleich nachzupflanzen.
- 6.5** Gestaltung von Freiflächen
Im Sondergebiet "Bürger- und Vereinszentrum" sind pro 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche jeweils 1 heimischer großkroniger Laubbaum und 5 Sträucher Pflanzliste 1 der Satzung, Ziff. D.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist nachzupflanzen.
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm, kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm, sowie Sträucher 100 - 150 cm.
Der vorhandene Grünbereich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist zu erhalten.
- 6.6** Sofern östlich der Ausgleichsfläche A 3 Sportplätze angelegt werden, ist hier auf die Errichtung von Grünflächen, Wäldern und / oder Tribünen zu verzichten (s.a. Umweltbericht).
- 6.7** Einfriedungen mit Ausnahmen von Ballfanggittern in der erforderlichen Mindesthöhe sind unzulässig.
- 7.0 Immissionschutz**
- 7.1** Bei einer Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche ist darauf hinzuwirken, dass unzulässige Immissionen auf die benachbarte (Bebauung) auf der Nord-, Süd- bzw. Westseite ausgeschlossen werden. Ggf. ist dieser Sachverhalt durch eine schalltechnische Untersuchung im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (insbesondere für den Bereich des Bürger- und Vereinszentrums).
- 7.2** Hinweis: Auf den Sachverhalt der seltenen Ereignisse (18. BImSchV v. 18.07.1991, zuletzt geändert 9.2.2006, BGBl. S. 324), wird hingewiesen.
- 8.0 Versorgungsleitungen**
- 8.1** Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 9.0 Ausgleichsflächen**
- 9.1** Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 15.813 qm Ausgleichsfläche notwendig.
- 9.2** Der Ausgleich erfolgt intern auf den Ausgleichsflächen A 1-6 mit einer Gesamtfläche von 5.440 qm. Erfolgt der Ausgleich aus dem Ökotopte der Gemeinde Denklingen aus den Fl.Nrn. 3071, Fl.Nrn. 3024 und 3026/2, 3264, Gmkg. Denklingen, z.B. 2856/1, auf den Fl.Nrn. 247/2, 670/6 und 673, Gmkg. Epfach einschließlich Verzinsung (= 520 qm) und Flächen von 9.853 qm, also insgesamt 10.373 qm.
Die Lagepläne der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht, Anlage 2, Seite 24 - 28, enthalten.
- 9.3** Die geplante Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB spätestens mit Erschließung des Sportgeländes umzusetzen. Sie ist gesichert durch Eigentum der Gemeinde Denklingen.
Die Ausgleichsfläche ist sodann dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 3 Satz 4 BayNatSchG).
- 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 (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalfolge 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 Trierhaupten, Tel. 08271/8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 3.** Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 - Die Erhaltung der Versickerungsleistung von Fächern soweit wie möglich zu vermeiden.
 - Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserstand gegeben ist.
 - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
 - Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Parkstellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
 - 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRFNW, TRFNW2) dazu, wird hingewiesen.
 - Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
 - Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landesamt für Umwelt, Außenstelle Nordbayern a. Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
 - Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schutzwasserleitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungs-ergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Auffüllungen ist nicht zulässig.
 - Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherungsvollständig auszuwaschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Bohr- und Flankenbohrungen zu belegen.
 - Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Vorfeld abzustimmen.
 - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreie Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies, ...) verwendet werden.
 - Falls der Einbau von Bereichsschutz aus außerordentlichem Bauschutt in Bauelementen für die Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauelementen" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
 - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
 - Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

- 4.** Für die Gehölzplantagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden folgende Arten empfohlen:
- | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------|
| Bäume | Sträucher: | Felsenbirne |
| Acer campestre | Alnus incana | Phillyrea angustifolia |
| Acer platanoides | Prunella vulgaris | Prunella vulgaris |
| Acer pseudoplatanus | Quercus robur | Quercus robur |
| Carpinus betulus | Salix caprea | Salix caprea |
| Cornus sanguinea | Salix purpurea | Salix purpurea |
| Fraxinus excelsior | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Fraxinus sylvatica | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Betula verrucosa | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Sorbus aucuparia | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Quercus robur | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Tilia cordata | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Tilia platyphyllos | Salix viminalis | Salix viminalis |
| Prunus avium | Salix viminalis | Salix viminalis |

- Verfahrensmerkmale**
- 1.0** Der Gemeinderat Denklingen hat in der Sitzung vom06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bürger- und Vereinszentrum" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am2016 öffentlich bekannt gemacht.
- 2.0** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf der Satzung in der Fassung vom 18.07.2016 hat in der Zeit vom2016 bis2016 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom2016 stattgefunden.
- 3.0** Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2016 bis2016 öffentlich ausgestellt.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 erfolgte mit Schreiben vom2016 bis2016.
- 4.0** Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2016 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom2016, geändert am2016, redakt. ergänzt am2016 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.
- 5.0** Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Bebauungsplan beschlossenen Fassung. Ausgeliefert am:

Gemeinde den

(Siegel) Kielbing, 1. Bürgermeister

6.0 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde Denklingen wurde am2016 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 wird hingewiesen, ebenso auf § 47 VVG.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem Tag zu dem üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde den

(Siegel) Kielbing, Erster Bürgermeister

