



Bebauungsplan Denklingen

An der Obstwiese

Gemeinde Denklingen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Kießling
Hauptstraße 23
86920 Denklingen
Tel: 08243 / 96010
Fax: 08243 / 960110

2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 09.11.2016

Präambel:

Die Gemeinde Denklingen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 f f Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, folgende SATZUNG

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 600 m² auf max. 145 m², bei einer Grundstücksfläche bis 700 m² auf max. 160 m², bei einer Grundstücksfläche bis 800 m² auf max. 170 m², bei einer Grundstücksfläche bis 900 m² auf max. 185 m², bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² auf max. 200 m² und bei Grundstücksflächen über 1.000 m² auf max. 210 m² festgesetzt (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Die maximal zulässige Grundfläche der Doppelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 600 m² auf max. 150 m², bei einer Grundstücksfläche bis 700 m² auf max. 165 m², bei einer Grundstücksfläche bis 800 m² auf max. 180 m², bei einer Grundstücksfläche bis 900 m² auf max. 195 m², bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² auf max. 210 m² und bei Grundstücksflächen über 1.000 m² auf max. 220 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage, bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf höchstens 9,5 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m² und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² zulässig.

2.6. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern auf 250 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1. Es müssen folgende Stellplätze nachgewiesen werden:

- a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften mit 1 Wohnung
- b) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.2. Für andere Nutzungen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anh. 85 BayBO.

6.3. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.4. Garagen und Carports müssen entweder als Grenzbebauung oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen und Carports mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen und Carports, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächern müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,20 m und darf max. 0,30 m über der jeweiligen Erschließungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.3. Doppelhäuser müssen in Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Wandhöhen einheitlich gestaltet werden.

8. Einfriedungen

8.1. Zäune dürfen nur mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden. Nicht zugelassen sind geschlossene Holzzäune bzw. massive Gartenmauern.

8.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,25 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

9. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

9.3 Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. 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.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 0,60 m aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3. Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 300 m² privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Hochstamm:

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte „Olmsted“
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia und die Sorte „Edulis“
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte „Rancho“
Sandbirke	Betula pendula
Kornelkirsche	Cornus mas

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birne oder Zwetschgensorte als Hochstamm zu pflanzen.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.4 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. Schallschutzmaßnahmen im gekennzeichneten Bereich:

11.1. Sämtliche Wohngebäude entlang der Kreisstraße LL 16 sind so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind.

11.2. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der West-, Nord-, Südfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

11.3 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten.

Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) erforderlich.

12. Hinweise:

Hinweise zur Landwirtschaft :

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

Hinweise zu Bodendenkmälern:

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt Landsberg am Lech bekannt zu machen.

Restrisikohinweis:

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentiell Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

Hinweise zur Kanalisation:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht. Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

Hinweise zum Erschütterungsschutz:

Aufgrund der von der Bahnlinie abgerückten Wohngebäude von mindestens 15 m bis zur Bahnachse sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen keine erschütterungstechnischen Maßnahmen erforderlich.

Falls ein erhöhter Erschütterungsschutz gewünscht wird, wird empfohlen, für das jeweilige Grundstück zusätzliche Erschütterungsmessungen durchzuführen und gegebenenfalls eine erschütterungsmindernde Baugrundisolierung einzubauen.

Hinweise aus dem Erschütterungsgutachten Ing.büro Möhler + Partner, München, vom Mai 2004, Bericht-Nr. 800-1809:

Folgende erschütterungsmindernde Maßnahmen werden an den Gebäuden entlang der Bahntrasse vorgeschlagen:

- a) Konstruktive Maßnahmen am Fußbodenaufbau:
Bei Ausführung von schwimmenden Estrichen sollten diese mit Estrichfrequenzen < 70 Hz ausgeführt werden. Auf eine Verschlechterung des Trittschallschutzes durch die erforderlichen höheren dynamischen Steifigkeiten des Dämmmaterials, um die Anforderungen von Estrichfrequenzen < 70 Hz einzuhalten, wird hingewiesen. Eine genaue Abstimmung sollte mit dem planenden Bauphysiker getroffen werden.
- b) Aufgrund der geringen Dämpfung der Schwingungen beim Übergang vom Erdreich in das Gebäude bei Gebäuden in Leichtbauweise sowie höheren Vergrößerungsfaktoren bei Holzbalkendecken sollten die jeweiligen Gebäude entlang der Bahnlinie möglichst in Massivbauweise mit Stahlbetondecken ausgeführt werden.
- c) Sofern trotzdem ein Gebäude in Leichtbauweise ausgeführt wird, ist im bauaufsichtlichen Verfahren vom Bauherrn der Erschütterungsschutz im Einzelfall durch die Einschaltung eines qualifizierten Büros nachzuweisen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bauherr / Planungsträger ist angehalten, den Geltungsbereich im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der in dem Geltungsbereich verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn / Planungsträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn / Planungsträger bzw. seinen Rechtsnachfolgern.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich der DB Liegenschaften jederzeit mit Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen (Kabel, Leitungen,

Verrohrungen etc.) gerechnet werden muss.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.

Hinweise zu Drainagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Drainageleitungen zur Entwässerung der Fläche befinden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten Drainageleitungen freigelegt oder beschädigt werden, müssen diese umgelegt bzw. wieder instandgesetzt werden.

Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegender Geschosse muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräume im Dachgeschoss müssen notwendige Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.

2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom bis
Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am gefasst.

5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom bis und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß BauGB §10 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Denklingen, den

.....
(Kießling, Erster Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß BauGB § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und § 215 Bau GB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, den

.....
(Kießling, Erster Bürgermeister)

aufgestellt:

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

.....
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk (Stadtplaner)