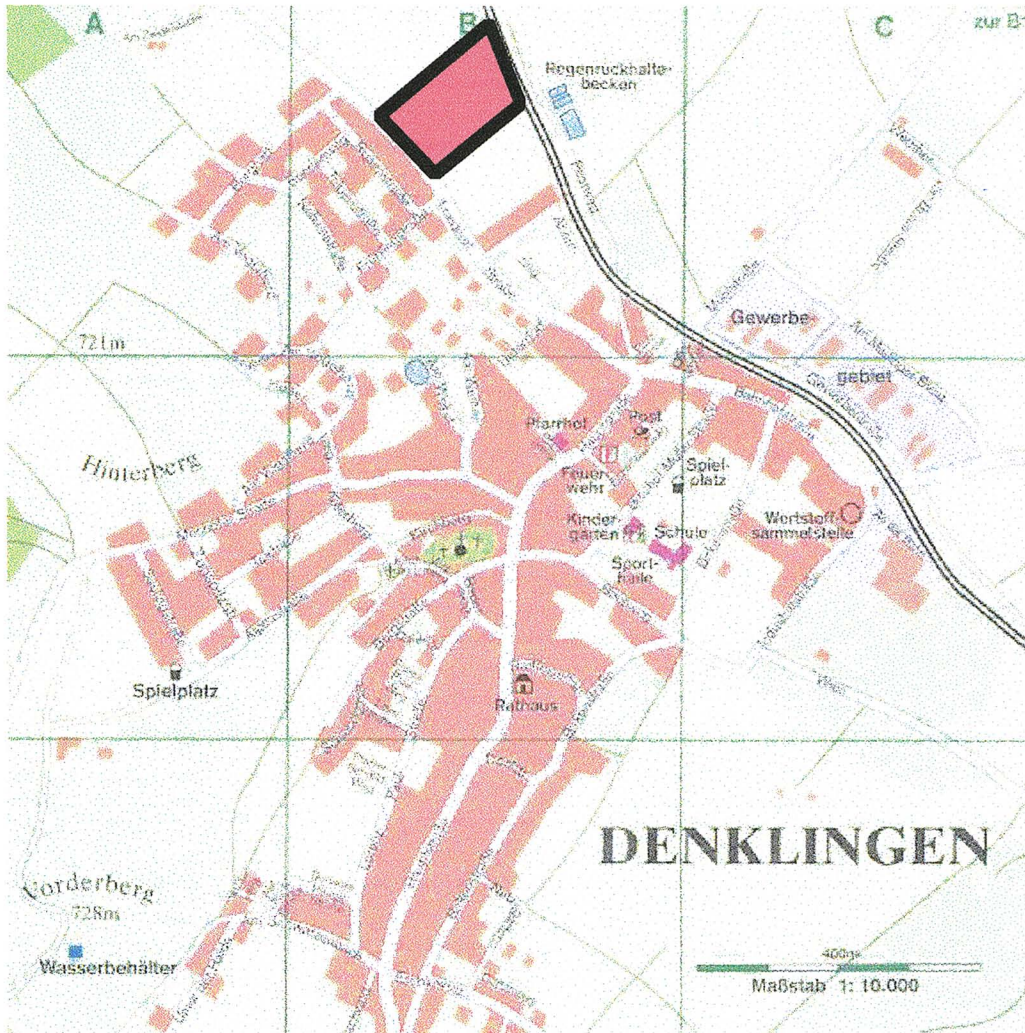


Gemeinde Denklingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" Maßstab 1 : 500



Kartengrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004



Stand: 21.06.2005

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Vogl & Kloyer
Landschaftsarchitekten
Pütrichstraße 21 Rgb. 82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881/9010074 • Fax. 0881/9010076
e-mail: mail@vogel-kloyer.de

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - (BayBO) -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer, Weilheim, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grün- ordnungsplan „An den Linden“ im Ort Denklingen als

SATZUNG


A. Festsetzungen durch Planzeichen


1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1  Geltungsbereich

1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung, Wandhöhen

2.0 Art der baulichen Nutzung und Gebietsgliederung

2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
Die Ausnahmen nach Abs. 3 Nrn. 4 und 5 (= Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.


2.2  Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;
eine Wohnnutzung ist unzulässig.

2.3  Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Quartiersplatz (Ziff. 15.4 PlanzV)

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25
Hinweis: Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine Ermittlung der GRZ beizufügen.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden.


3.2 I - II Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. 1 bzw. 2 Vollgeschosse


3.3  Zahl der Vollgeschosse bis zur Traufe zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse

3.4 WH 6,40 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 6,40 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Einzelheiten siehe Ziffer C.3.0 (Festsetzungen durch Text).

4.0 Bauweise

4.1  offene Bauweise

4.2  nur Einzelhäuser zulässig

4.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4  nur Hausgruppen zulässig ("Reihenhäuser")

4.5  Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ("Reihenhäuser")



4.6 Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden:
a) pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.
b) pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.
c) pro Reihnhaus ist 1 Wohneinheit zulässig.
Als Ausnahme ist bei b) und c) eine weitere Wohneinheit zulässig.

4.7  Baugrenze; Erker, Loggien, Balkone und Vorbauten können bis 2,50 m vortreten, jedoch sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten.






4.8  Baulinie; geringfügige Rücksprünge bis 1 m zur Fassadengliederung zulässig (Garagen/ Nebengebäude können zurücktreten)

4.9  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen








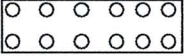

4.10 Ga / St Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankgerüst mit Berankung zulässig

- 4.11 Ga nur Garagen zulässig (vgl. Texthinweis D.17)
- 4.12 St nur Stellplätze zulässig
- 4.13 Ng Sonstige Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.
- 4.14 SD Satteldach nach Maßgabe Planeintrag. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit geringerer Dachneigung bis 18 Grad zulässig.
- 4.15  Firstrichtung bindend
- 4.16  Firstrichtung wahlweise
- 4.17 GO1 Grundrissorientierung 1; gem. textlicher Festsetzungen, Ziff. C.9.1



5.0 Verkehrsfläche

- 5.1  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!
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wohnstraße
- 5.4  Gehweg, Geh- und Radweg
- 5.5  Parkplatz öffentlich

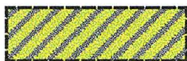
6.0 Grün- und Freiflächen

- 6.1  öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB): Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün
- 6.2  öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB): Zweckbest.: Verkehrsbegleitgrün
- 6.3  private Grünfläche mit Zweckbestimmung (Art. 91 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Nr.3 BayBO): Gestaltungsgrün; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.
- 6.4 Pflanzgebote
 -  Baum zu erhalten mit lfd. Nr. (Beschreibung siehe Begründung, Ziff. 5.1)
 -  Baum zu pflanzen - Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 20-25
 -  Baum zu pflanzen - Mittel- bis großkronige Art aus der empfohlenen Artenliste A, (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2) Je Straßenzug ist durchgehend eine Art zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm StU 18 - 20
 -  Baum zu pflanzen - Klein- bis mittelkronige Art aus der empfohlenen Artenliste B, (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2) Je Straßenzug ist durchgehend eine Art zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm StU 16 - 18
 -  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand) aus der empfohlenen Artenliste C. Es sind heimische und standortgerechte Arten sowie Obstbäume zu verwenden (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2)
 - Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100): (siehe textl. Festsetzungen Ziffer C.6.2)
- 6.5  Kletterpflanzen zur wirksamen Begrünung von Garagenwänden, Carports und Einfriedungen

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (Kreisstraße LL 16)
- 7.2  Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen zulässig

7.3



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (Gemeinde Denklingen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

7.4



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Bei den Parzellen 27 - 34 kann ggf. das Geh- und Fahrrecht auch entfallen; dann darf bei getrennten Zufahrten je Zufahrt eine Breite von 2,75 m nicht überschritten werden.
- Bei den Parzellen 1 - 3 kann bei Errichtung eines Doppelhauses auf das Geh- und Fahrrecht verzichtet werden.

7.5



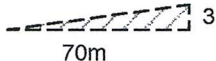
Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.16

7.6



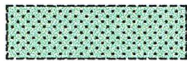
Lärmschutzwand, zwingend mit Mindesthöhe 3,0 m zu errichten und zu bepflanzen.

7.7






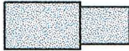
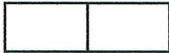


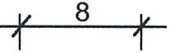
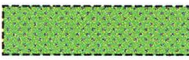

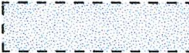
Sichtdreieck; innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Fahrbahnrand (Kreisstraße LL 16) ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die untere Kronenhöhe mindestens 2,70m beträgt.

7.8





Stellplatzfläche bzw. Parkplatzfläche: nur versickerungsfreundlich zulässig

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.  vorhandene Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
4.  vorgeschlagene neue Gebäude
5.  vorhandene Gebäude
6. 1293 Flur-Nr., z.B. 1293
7.  Parzellen-Nummer, z.B. 2
8.  Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Parkplatz, Gehweg, ...
9.  Maße in Metern, z.B. 8 m
10. Ng Nebengebäude
11. (Ga/St) Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Garagen
12.  Flächen für Versickerung von Regenwasser (z.B. Schotterrasen), i.d.R. (öffentliche) Verkehrs-Grünflächen
13.  Mischkanal (unterirdisch)
14.  Vorschlag: Besondere Oberflächengestaltung, z.B. Überpflasterung
15. GO2 Grundrissorientierung 2; gem. textlicher Hinweise, Ziff. D 15 a)
16. GO3 Grundrissorientierung 3; gem. textlicher Hinweise, Ziff. D 15 b)

17. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen:

Die Zeilen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!				SD
1.	GRZ 0,30	WH 4,25	28-32°	
2.	GRZ 0,25	WH 5,90	18-22°	

Diejenigen Festsetzungen, wo wahlweise Regelungen einzuhalten sind, sind wie folgt anzuwenden:

Es sind entweder insgesamt die Festsetzungen der 1. Zeile (GRZ 0,30, WH 4,25, 28-32°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GRZ 0,25, WH 5,90, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile.

Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

Hinweis: Der Bbauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer B), den textlichen Festsetzungen (= Ziffer C; separat), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D; separat), den Verfahrensvermerken und der Begründung.

Verfahrensvermerke

- 1.0 Die Gemeinde Denklingen hat am 17.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 18.06.2003 hat in der Zeit vom 19.01.2004 bis 10.03.2004 stattgefunden.
- 3.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.06.2005 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2005 bis 11.08.2005 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 21.06.2005 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.10.2005 bis 09.11.2005 erneut öffentlich ausgelegt.
- 5.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2005 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2005, die Festsetzungen/Textteil und Hinweise durch Text vom 30.09.2005 und die Begründung in der Fassung vom 21.06.2005, als Satzung beschlossen.
- 6.0 Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:



den 22.11.2005

Heim

Horber, Erste Bürgermeisterin

- 7.0 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 23.11.05 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 wurde hingewiesen. 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 27.12.05

Heim

Horber, Erste Bürgermeisterin

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An den Linden" in Denklingen, Gemeinde Denklingen



Stand: 21.06.2005

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:

Vogl & Kloyer
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekten
Pütrichstraße 21 Rgb. 82363 Weilheim
Telefon 0881/9010074 • Fax 0881/9010076
e-mail: mail@vogl-kloyer.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungsvorgaben	3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Bebauungsplanverfahren und Stichtag BauGB-Novelle (20.07.2004)	4
1.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung	4
1.4 Flächennutzungsplan	4
1.5 Landschaftsplan	4
1.6 Städtebauliches Strukturkonzept "Nördlicher Ortsrand Denklingen"	5
1.7 Lage des Baugebietes "An den Linden"	5
2.0 Städtebauliches Konzept	5
2.1 Städtebauliche Ziele.	5
2.2 Art und Maß der Nutzung, Baustruktur	7
2.3 Verkehr	8
2.4 Stellplätze und Garagen	8
2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	9
2.6 Abstandsflächen	9
2.7 Denkmalschutz und Ortsbild	9
2.8 Immissionsschutz.	10
2.9 Altlasten	11
3.0 Grünordnung	12
3.1 Ziele der Grünordnung	12
3.3 Maßnahmen	13
4.0 Umweltprüfung	14
5.0 Eingriffsregelung	13
5.1 Bestand und Bewertung der natürlichen Grundlagen	13
5.2 Bewertung des Bestandes gemäß Leitfaden:	15
5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe	14
5.4 Ausgleichsflächenbedarf	15
5.5 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen	15
6.0 Erschließung	17
7.0 Wasserwirtschaft	17
8.0 Flächenbilanz	19
9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	20
9.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes	20
9.2 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)	20
9.3 Kontrollrechnung überschlägig	20
Anlage	21

1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Denklingen hat derzeit ca. 2.500 Einwohner (Stand: 30.06.2004). Nach wie vor besteht ein ausgeprägter Bedarf an neuen Bauflächen zur Deckung der einheimischen Nachfrage an Wohnflächen. Leerbauflächen, die bislang noch im Flächennutzungsplan enthalten sind, sind nicht ausreichend vorhanden bzw. stehen aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

Im Anschluss an das kürzlich festgesetzte Baugebiet „Am Ahornring“ besteht nunmehr die Möglichkeit einer weiteren Baugebietsausweisung. Durch die Anwendung des Baulandmodells der Gemeinde Denklingen ist es möglich, die Bauflächen zügig und ohne Bodenspekulation der Bebauung zuzuführen. Damit können unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließung u. dgl. vermieden werden.



Lage des Baugebietes „An den Linden“ im Ortsgefüge

1.2 Bebauungsplanverfahren und Stichtag BauGB-Novelle (20.07.2004)

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An den Linden“ wurde am 18.06.2003 und damit vor dem Stichtag 20.07.2004 gefasst und bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach dem damals geltenden Baugesetzbuch durchgeführt bzw. zum Abschluss gebracht.

Nach Durchführung des Verfahrens § 3 Abs. 1 und 4 BauGB wurde das Planungskonzept geändert; mit der neuen Planvariante wird nunmehr das Verfahren §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB weitergeführt.

1.3 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft. Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend des örtlichen Bedarfs und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen. Auch sollen bei neuen Wohngebieten verstärkt Bauweisen in sinnvoller Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen verwirklicht werden. Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.

1.4 Flächennutzungsplan

In der Gemeinde Denklingen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1980 einschließlich 12 Änderungen. Das ins Auge gefasste Baugebiet wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in der 14. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „An den Linden“ kann dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Denklingen hat mit Datum vom 29. Mai 2000 durch den Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Diessen, einen Landschaftsplan ausarbeiten lassen, der jedoch bisher nicht in den Flächennutzungsplan integriert worden ist.

1.6 Städtebauliches Strukturkonzept “Nördlicher Ortsrand Denklingen”

Die Gemeinde hat für die ortsplanerische Entwicklung in Denklingen das Strukturkonzept „Nördlicher Ortsrand Denklingen“ ausarbeiten lassen, das die planerischen Grundlagen hinsichtlich Erschließung, Baustruktur und Grünverflechtungen enthält.

Die Realisierung des ersten Bauabschnittes “Am Postweg“ wurde in einem Teilbebauungsplan bereits abgeschlossen. Der Bebauungsplan „An den Linden“ bringt eine Erweiterung des Baugebietes.

1.7 Lage des Baugebietes “An den Linden”

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 2,9 ha liegt nordwestlich des Wohngebietes „Am Postweg“ zwischen Bahnlinie und der Kreisstraße LL 16.

Die Bahnlinie Landsburg-Schongau wird derzeit nur für Gütertransport genutzt. Täglich verkehren maximal 3 Güterzüge mit ca. 20 Waggons. Zu Beginn der Planung wurden seitens der Bahn AG keine Absichten zu einer intensiveren Nutzung der Strecke geäußert.

Von der Achse der Kreisstraße LL 16 (Leederer Straße) muss die Bebauung nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz einen Mindestabstand von 15 m einhalten, das sind ca. 13,20 m vom Fahrbahnrand.

Gegenüber dem Niveau der Kreisstraße liegt das Gelände ca. 75 cm tiefer; getrennt durch eine Böschung bzw. den Baumgraben mit den vorhandenen Alleebäumen.

Das Planungsgebiet ist augenscheinlich eben.

Das Gebiet westlich der Leederer Straße (LL 16) ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Das Gebiet nordwestlich des geplanten Baugebietes ist derzeit landwirtschaftlich genutzt; hier soll ggf. später der 3. Bauabschnitt anschließen.

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliche Ziele

- Schaffung maßstäblicher klein strukturierter Hausgruppen mit Einbindung in den bestehenden Siedlungsbereich, dabei Schaffung unterschiedlich gestalteter Straßenräume
- Anordnung einer öffentlichen Ortsrandeingrünung an der Nordseite
- Gestaltung des östlichen Ortsrandes durch großzügige private Grünflächen und Abstand zur Bahnlinie
- Schaffung einer kommunikativen Mitte im Zusammenhang mit der Anlage eines „Quartiersplatzes“, autofrei; ggf. Gemeinschaftshaus; Verbindung zum „Ahornplatz“ des 1. Bauabschnittes
- Ergänzung der locker bebauten Siedlungsbereiche durch eine maßstäbliche Baustruktur ohne Großformen

- Anbindung der Neubebauung an die leistungsfähige Kreisstraße durch ländlich gestaltete Wohnstraßen in minimaler Querschnittsausbildung mit typischem Begleitgrün, dabei
- Vermeidung von Durchgangs-Autoverkehr vom 1. Bauabschnitt zum 2. Bauabschnitt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anordnung einer flächensparenden, natur- und ortsbildverträglichen (teilweise wahlweisen) ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit flachen ruhigen Satteldächern ohne Dachaufbauten
- Soweit städtebaulich sinnvoll, energetisch günstige Süd- und Südwestausrichtung der Wohngebäude, Einsatz alternativer Energien (Solarenergie / Fotovoltaik, Niedrigenergiehäuser, Ökobonus)
- Zuordnung Stellplätze auf dem Baugrundstück
- Durchgrünung der Hausgruppe mit groß- und kleinkronigen heimischen Laubbäumen, vorzugsweise im öffentlichen Straßenraum
- Unterstützung der Ökologie durch nur knappe Flächenversiegelung im Erschließungsbereich (z.B. ca. 4,50 m, offene Seitenbereiche), Verwendung von Regenwasser und Versickerung, versickerungsoffene Zufahrts- und Stellplatzflächen

Erschließung:

- nur eine Anbindung an Kreisstraße
- sparsame, verkehrsberuhigte Erschließung
- durch Haupteerschließung im Norden Verkehrsnetz weit gehend autofreie südliche Wohnstraße mit Zugang zum Quartiersplatz im Osten
- ländliche schmale Wohnstraße mit Ausweichmöglichkeiten, Grüngestaltung
- etwas breitere Wohn-„Angerstraße“ parallel zur Bahn mit Orientierung auf den autofreien Quartiersplatz
- Vermeidung harter, linearer Straßenkanten

Gemeinschaft / Soziales:

- Quartiersplatz im Anschluss an den vorhandenen kleinen Platz an der Bahnlinie, gleichzeitig Spielplatz und Kommunikationsfläche
- weitgehend autofreier öffentlicher Geh- und Radweg von der Kreisstraße zum Quartiersplatz / Spielplatz; Verlängerung G+R entlang Kreisstraße
- Verknüpfung der beiden Baugebiete / Ortskern durch Geh- und Radwege

Immissionsschutz (Kreisstraße LL 16, Bahnlinie):

Berücksichtigung Immissionsschutz im Entwurf:

- Kreisstraße: verkettete Garagen/ Carport/ Abstellräume mit Wänden dazwischen entlang der Kreisstraße

- Nutzungsbeschränkung durch das Planzeichen Ziffer 15.6 der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Bahnlinie: verkettete Doppelhausbebauung mit Garagen/ Nebenräumen / Wänden dazwischen; Orientierung der Ruheräume nach Südwesten
- Festlegung von Grundrissorientierungen (teils Festsetzungen, teils Hinweise)

Ökologie:

- Regenwasserversickerung im Straßenraum/Schotterrigole / Gärten
- Energie: möglichst Orientierung der Wohngebäude nach Süden/ Südwesten
- intensive Grünordnung zu den Ortsrändern im Osten und Norden;
- Durchgrünung des Gebietes mit Obst- und Laubbäumen

Programm:

- 23 Einfamilienhäuser mit Carport/ Doppelgarage bzw. 3 Stellplätzen/Gebäude
- 12 Doppelhaushälften mit zugeordneten Garagen/ Stellplätzen (wahlweise E, D)
- 9 Reihenhäuser, Achse ca. 7,0 - 7,50 m, teils mit zugeordneten Garagen
- 1 Quartiersplatz (Spielbereich) mit mögl. Gemeinschaftshaus
- 10 Parkplätze nahe Kreisstraße
- 1 Bushaltestelle mit kleiner Platzbildung und Wartehäuschen
- erforderliche Ausgleichsflächen extern / über Ökokonto
- insgesamt 44 Wohngebäude

2.2 Art und Maß der Nutzung, Baustruktur

Das geplante Baugebiet „An den Linden“ wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese mit der Struktur des Wohngebiets nicht vereinbar wären.

Die Bebauungsdichte der geplanten Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. In der Regel ist eine GRZ von 0,25 - 0,30 (bei Hausgruppen: 0,35) zulässig. Dies vermeidet im Hinblick auf die teilweise knapp bemessenen kleineren Grundstücke eine übermäßige Versiegelung.

Wo städtebaulich sinnvoll, wird eine zweigeschossige Bebauung festgelegt, um eine klar ablesbare Baustruktur zu schaffen. In Teilbereichen, besonders im Innern des Gebietes und

am nördlichen Ortsrand wird wahlweise eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit dann unterschiedlicher GRZ festgelegt.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, werden Dachgauben in der Regel ausgeschlossen. Zwerchgiebel sind nur bei eingeschossiger Bebauung zulässig, da hier die Belichtung des Daches oft schwierig ist.

Bei eingeschossiger Bebauung wird die Wandhöhe auf max. 4,25 m und einer Dachneigung von 28-32 Grad , bei zweigeschossiger Bebauung auf 5,90 m und einer Dachneigung von 18-28 Grad festgelegt, jeweils mit Satteldach.

2.3 Verkehr

KFZ-Verkehr

Die Fahrerschließung erfolgt konzentriert über eine besonders sorgfältig zu gestaltende „Eingangssituation“ an der Nordwestseite des Baugebietes. Ansonsten sind keine Einzelzufahrten von der Kreisstraße zulässig. Alle Wohnstraßen sind für Müll, Feuerwehr und Notfahrzeuge befahrbar, wobei der Erschließungsverkehr naturgemäß von Norden nach Süden sich deutlich reduziert. Selbstverständlich ist an die Straßenraumgestaltung erhöhte Anforderung zu stellen. Insbesondere ist das beabsichtigte Straßenbegleitgrün von unterirdischen Leitungen frei zu halten.

Geh- und Radwege

Zwischen Kreisstraße und Baugebiet wird ein Geh- und Radweg eingeplant. Für Fußgänger und Radfahrer wird ein knappes, aber durchgängiges Wegenetz geschaffen, bzw. die Wohnstraßen können auch als Mischfläche von allen gemeinsam genutzt werden. Dies ist sinnvoll, da Durchgangsverkehr ausgeschlossen und die Verkehrsbelastung der Straßen sehr gering ist.

ÖPNV

Denklingen ist über den ROV an das öffentliche Busnetz angeschlossen. Gegenüber der Arztpraxis und der Frühlingstrasse soll eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen angelegt werden.

2.4 Stellplätze und Garagen

Der hohe Grad der Motorisierung, die Lage des Baugebietes in einem ländlichen Raum und die beabsichtigte dichtere Bebauung erfordern zahlreiche Stellplätze. Das Stellplatzkonzept des Bebauungsplanes sieht eine Zuordnung der Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken vor. Wegen der sehr geringen Verkehrsbelastung im Gebiet könnten die Stauräume vor den Garagen teilweise etwas reduziert werden, auch wegen der zusätzlichen Flächenversiegelungen soll auf übergroße Vorflächen verzichtet werden.

Für Wohnnutzungen sind in der Satzung in Anlehnung an andere Bebauungspläne der Gemeinde Regelungen getroffen, für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.

Eine gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht vorhanden.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Abstimmung mit den unterschiedlichen Parzellengrößen, dem ortsplannerischen Anliegen einer qualitätvollen Wohnbebauung und zur Vermeidung von bodenrelevanten Spannungen werden aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bezogen auf das Wohngebäude festgelegt.

- Einzelhaus: max. 2 Wohneinheiten
- Doppelhaushälfte: 1 Wohneinheit
- Reihenhaus o. dgl.: 1 Wohneinheit

Die Festlegung ist erforderlich, da ansonsten die Schaffung der Stellplätze nicht sinnvoll möglich ist.

Ausnahmsweise kann davon in begründeten Fällen abgewichen werden (eine Mindestanzahl von Parkplätzen steht in der Hauszeile ggf. teilweise entlang der Kreisstraße noch zur Verfügung).

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können im B-Planbereich ca. 44 Wohngebäude errichtet werden. Sofern ca. 1,2 WE pro Wohngebäude errichtet werden, sind im Geltungsbereich ca. 53 Wohnungen zu erwarten. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohner/ Wohnung sind etwa 122 zusätzliche Einwohner möglich.

2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. In besonderen, in den textlichen Festsetzungen genau definierten städtebaulichen Situationen wird davon abgewichen, um etwas größere Südgärten oder interessantere Gebäudegruppierungen zu erreichen.

2.7 Denkmalschutz und Ortsbild

Der Raum Denklingen ist ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler ist in der Bebauungsplansatzung ein entsprechender Hinweis enthalten.

Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die ortsübliche Ausbildung von Traufe und Ortsgang. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird in der Regel das geneigte Dach, sinnvollerweise als Satteldach mit kleinformatiger rötlicher Ziegeldeckung festgesetzt.

Wo Einfriedungen zulässig sind, dürfen diese zum öffentlichen Verkehrsraum hin nur in der traditionellen Form als senkrechte Holzzäune und ohne störende Sockelmauern errichtet werden. Ortsplanerisch sind gerade die Nahtstelle und der Übergang des öffentlichen Straßenraumes in die privaten Wohngärten gestalterisch wichtig.

2.8 Immissionsschutz

Die im Osten vorbeiführende Kreisstraße LL 16 (= Landsberger Straße) verläuft an der Südwestseite des Planungsgebietes.

- Verkehrsbelastung der Staatsstraße (Stand 2000)
2.928 Kfz/ 24 Stunden, davon LKW-Anteil (= 6,3% tags) (= 12% nachts)

Die Verkehrsbelastung ist für eine Kreisstraße als mittel einzustufen.

Reihenhausbebauung an der Südwestecke

Im Anschluss an den 1. Bauabschnitt an die vorhandene Reihenhausbebauung haben die 3 geplanten Reihenhäuser einen recht knappen Abstand von ca. 20 m. Die Anordnung dieser Hausgruppe mit max. 3 Reihenhäusern erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um an die vorhandene Baustruktur des 1. Bauabschnittes anzuknüpfen und diese abzuschließen. Die Schlaf- und Ruheräume der Reihenendhäuser können auf die Nord bzw. Ostseite orientiert werden, die des Mittelhauses auf die Ostseite. Hier allerdings wäre es sinnvoll, fehlende Ruheräume teilweise in das Dachgeschoss mit Gaubenbelüftung nach Osten hin zu orientieren. Zusätzlich können einzelne Räume nach Westen orientiert werden mit den entsprechenden, in der Satzung festgelegten technischen Vorkehrungen.

Nach den Ermittlungen der unteren Immissionsschutzbehörde betragen die Lärmwerte an der ungünstigsten Westfassade entlang der Kreisstraße ca. 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Damit sind die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von nachts 49 dB(A) etwas überschritten. Bedauerlicherweise sind die Orientierungswerte der DIN 18005 dann auch nicht eingehalten.

Der neuen Reihenhausbebauung mit geplanten 3 Einheiten wird trotzdem der Vorzug gegeben, da ansonsten aus städtebaulicher Sicht der Bruch zwischen alter und neuer Bebauung sehr ungünstig wäre.

Übrige Wohnbebauung an der Kreisstraße

Im Weiteren wird ein geändertes Konzept mit besseren Lärmschutz für die schützenswerte Wohnnutzung angeordnet. Dazu wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung in Form von verketteten Garagen mit dazwischen liegenden Wänden angeordnet. Die wirksame Höhe liegt zwischen ca. 5,0 m Firsthöhe der Garagen und ca. 3m der dazwischen liegenden Wände. Die neuen Wohngebäude haben dann einen Abstand von ca. 36 m von dieser Straße.

Von der Aufnahme eines nicht in das Orts- und Landschaftsbild passenden Lärmschutzwalles oder einer ortsuntypischen Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen grundsätzlich abgesehen.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Gebäudestellung nach Süden bzw. Südosten
- Grundrissorientierung der zurückliegenden Wohnbebauung
- Vermeidung von Immissionen durch ein schlüssiges Verkehrskonzept (Angepasstes Verkehrskonzept ohne Durchgangsverkehr als Sticherschließung)

- Grundrissorientierung schutzwürdiger Räume auf die lärmabgewandte Seite

Bahnlinie Landsberg - Schongau

Im Zusammenhang mit den Immissionen der Bahnlinie hat die Gemeinde eine erschütterungstechnische Untersuchung vom Ing.büro Möhler + Partner, München, Bericht vom Mai 2004 Nr. 800-1809 erstellen lassen. Der Bericht ist bei der Gemeinde Denklingen als Material einzusehen.

Aufgrund der Erkenntnisse dieses Berichts wurde die Bebauung entlang der Bahnlinie von bisher 12 m abgerückt. Nunmehr beträgt der Mindestabstand zwischen der Gleisachse und den Hauptgebäuden 15 m. Damit können bei der Wohnbebauung unzutragliche, übliche Erschütterungen ausgeschlossen werden. Einzelne Empfehlungen zu bautechnischen Details sind unverbindlich als Hinweise den textlichen Festsetzungen beigelegt.

Sofern ein besserer Erschütterungsschutz gewünscht wird, oder bei Bauausführungen in Leichtbauweise auf ausdrücklichen Wunsch der Bauherrschaft erfolgen sollen, muss ein entsprechender Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen. Dies ist aber Sache des Bauherrn und tangiert nicht die Genehmigungsfreistellung.

Die Zusammenfassung des Gutachtens ist als „Anlage (1) dieser Begründung beigelegt.

2.9 Altlasten

Der Gemeinde Denklingen sind im überplanten Bereich keine Altlasten bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Flächen mit Altlastenverdacht dargestellt.

3.0 Grünordnung

3.1 Ziele der Grünordnung

- Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer, Schaffen von öffentlichen Grünverbindungen und Plätzen
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes entlang der Kreisstraße
- Ergänzung des Baumbestandes im öffentlichen Bereich
- Führung und Raumbildung für die Straßenräume durch Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen
- Schaffen begrünter Ortsränder
- Durchgrünen des Baugebietes auf den Privatgrundstücken
- Förderung der Grundwasserneubildung

3.2 Maßnahmen

- Pflanzung von großkronigen Bäumen in Ergänzung der Baumreihe an der Kreisstraße sowie entlang der Erschließungsstraßen im Wohngebiet
- Pflanzung von kleinkronigen Bäumen entlang der schmalen OW-Erschließungsstraße im Süden und zur Gliederung der Stellplatzflächen im Westen des Baugebietes
- Ortsrandentwicklung mit Bäumen und Sträuchern nach Norden und Osten
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Quartiersplatz
- Versickerung von Dachwasser und Oberflächenwasser am Ort der Entstehung
- Fassadenbegrünung an Nebengebäuden

4.0 Umweltprüfung

Der Aufstellungs-Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „An den Linden“ wurde vor der Novellierung des Baugesetzbuches (Stichtag 20.07.2004) gefasst und bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nach dem damals geltenden Baugesetz durchgeführt.

Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für den Bebauungsplan besteht nicht, da die gesamte zulässige Grundfläche ca. 6.000 qm beträgt und den Schwellenwert für eine Vorprüfung gemäß Anlage 1 zum UVPG von 20.000 qm deutlich unterschreitet.

5.0 Eingriffsregelung

Rechtliche Grundlage für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit dem Artikel 8, Abs. 1. Im Baugesetzbuch (§ 1a) wird festgelegt, dass die Eingriffsregelung mit den Aspekten Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Als methodische Grundlage dient der Leitfaden des BayStMLU „Bauen im Einklang mit der Natur, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

5.1 Bestand und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Naturraum, Geologie, Böden: Das Planungsgebiet liegt im Bereich würmeiszeitlicher Schotterterrassen des Lechs. Darüber haben sich Parabraunerden entwickelt. Die Fläche ist derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Diese anthropogen überprägten Böden haben für den Naturschutz mittlere Bedeutung (unterer Wert).

Wasserhaushalt: Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht im Baubereich nicht an. Die Versickerungsfähigkeit ist gut. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser besteht eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt (unterer Wert).

Klima: Das Planungsgebiet hat keine besondere Funktion für das Kleinklima Denklingens. Es besteht diesbezüglich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (oberer Wert).

Arten und Lebensgemeinschaften: Das Planungsgebiet umfaßt landwirtschaftliches Grünland mit intensiver Nutzung. Dieses hat geringe naturschutzfachliche Bedeutung (oberer Wert). An der Straße nach Leeder sind einige Einzelbäume vorhanden (Ahorn, Birken), sie sind für den Naturhaushalt und das Ortsbild von mittlerer Bedeutung.

Im Planungsgebiet oder angrenzend daran sind keine amtlich kartierten Biotop oder nach BayNatSchG Art. 13 d gesetzlich geschützte Biotop vorhanden.

Baumbestand (Nr. siehe Planzeichnung):

- Nr. 1 Bergahorn, St-Dm 50 cm, Höhe 18 m, Kr-Dm 10 m
- Nr. 2 Vogelkirsche, St-Dm 50 cm, Höhe 16 m, Kr-Dm 10 m
- Nr. 3 Bergahorn, St-Dm 55 cm, Höhe 18 m, Kr-Dm 10 m
- Nr. 4 Sandbirke, St-Dm 15 cm, Höhe 9 m, Kr-Dm 5 m
- Nr. 5 Sandbirke, St-Dm 50 cm, Höhe 18 m, Kr-Dm 10 m

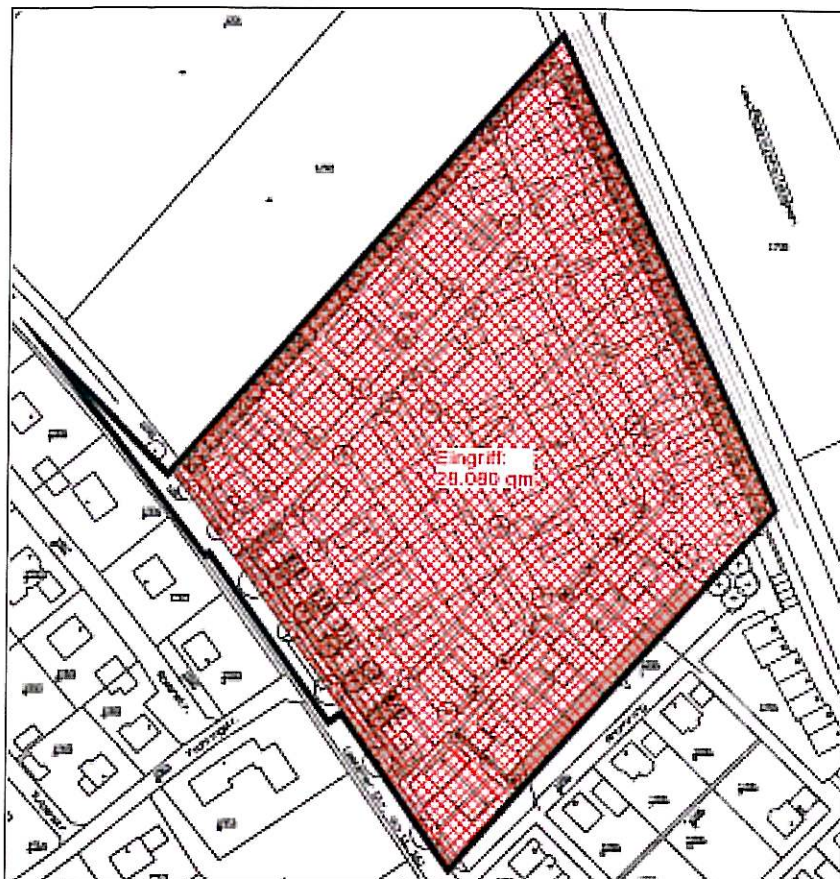
Erholungsnutzung, Siedlungs- und Landschaftsbild: Das Planungsgebiet wird nicht direkt als Erholungsgebiet genutzt. Es ist aufgrund seiner Ortsrandlage für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung, weist aber keine besonderen Wertmerkmale auf. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsstrassen (Bahnlinie, Straße nach Leeder) und die südlich und südwestlich angrenzende Bebauung ist dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuweisen (oberer Wert).

5.2 Bewertung des Bestandes gemäß Leitfaden

Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Fläche
Grünland intensiv Boden anthropogen verändert, Nährstoffeinträge durch Nutzung, kleinklimatisch wenig wirksam, strukturarm	gering (oberer Wert)	28.080 qm
		gesamt: 28.080 qm

5.3 Beschreibung und Bewertung der Eingriffe

geplante Nutzungen	Eingriffsschwere: Versiegelungs- und Nutzungsgrad		Fläche	Minimierungsmaßnahmen
	hoch (Typ A)	niedrig - mittel (Typ B)		
Wohngebietsflächen GRZ max. 0,35		X	28.080 qm	Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Strukturierung der Strassenräume mit Bäumen, Erhalt vorhandenen Baumbestandes, Gehölzpflanzungen entlang Ortsrändern
			Gesamt: 28.080 qm	

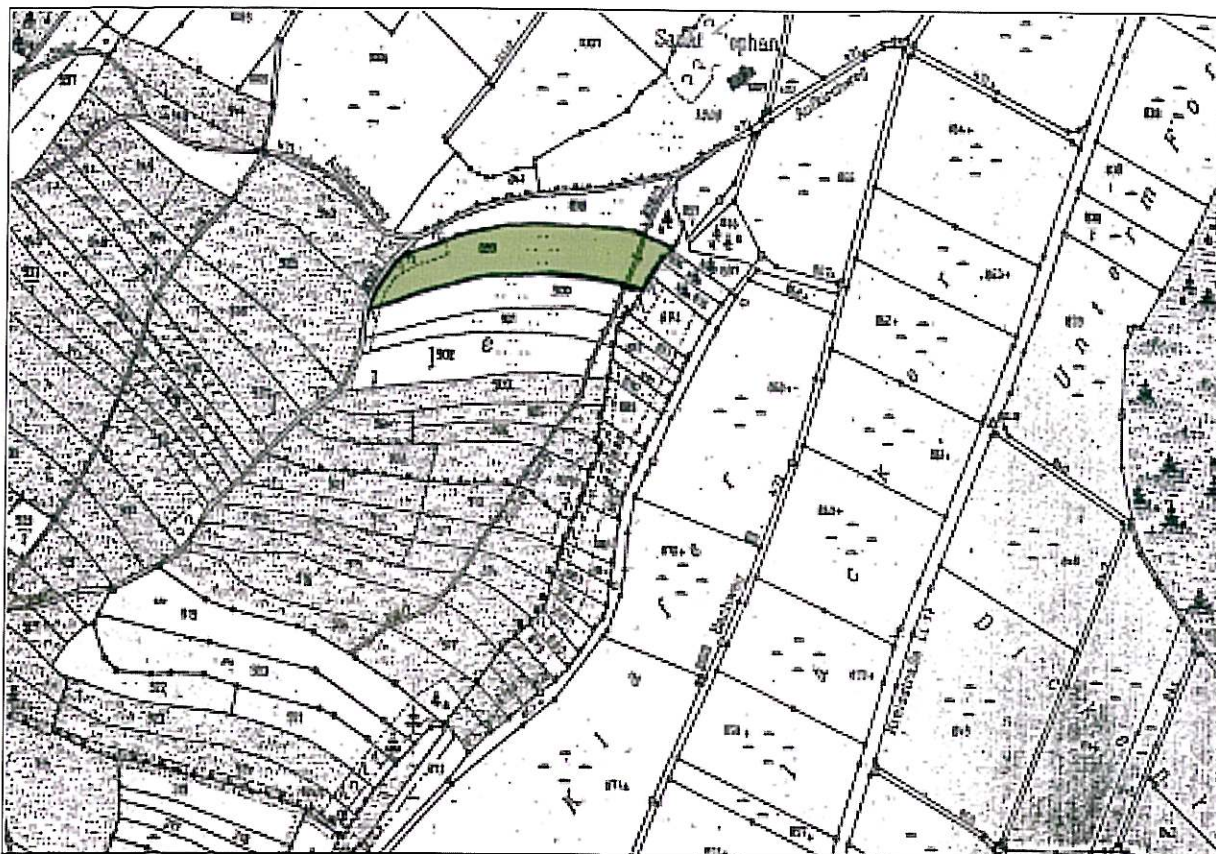


5.4 Ausgleichsflächenbedarf

Ausgehend von den Einstufungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist für die Überbauung der Fettwiese ein Kompensationsfaktor von 0,3 heranzuziehen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 8.424 qm.

5.5 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches durch Extensivierung einer Fettwiese mit langfristig 2-schürigem Regime ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln. Die Maßnahme wurde für das gemeindliche Ökokonto seit dem Jahr 2002 umgesetzt. Es handelt sich um das Grundstück Flur-Nr. 899, Gemarkung Denklingen. Die Fläche umfasst 9.730 qm, wobei ein geringer Anteil des Grundstücks mit Bäumen bewachsen ist. Sie ist im Eigentum der Gemeinde Denklingen, die durchzuführenden Maßnahmen sind vertraglich gesichert. Die Fläche wird komplett dem Eingriff aus dem Bebauungsplan ‚An den Linden‘ zugeordnet.



6.0 Erschließung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

Die Wertstoffsammelstelle des 1. Bauabschnittes ist ausreichend und kann mit genutzt werden.

Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Begründung:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (z.B. als Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild im Ortskern führen, was auf keinen Fall hingenommen werden kann. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Ortslage zwischen Ortskern und Sportgelände, wo eine qualitative Entwicklung sichergestellt werden soll. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung in einem derart sensiblen Bereich abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen wurden in der Vergangenheit deshalb Zug um Zug abgebaut.

Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen, für den Busverkehr auch wegen der ohnehin sehr engen Gehwege und Straßenbreiten. Deshalb muss bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden. Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

Erdgas

Die Erdgas Schwaben weist darauf hin, dass eine Versorgung des geplanten Wohngebietes grundsätzlich möglich wäre. Die Erdgasleitungen müssen von Bebauung und Bepflanzung, entsprechend den Vorschriften der Versorgungsunternehmen frei gehalten werden.

7.0 Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt macht regelmäßig auf Folgendes aufmerksam:

„Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen

(dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung wird im Rahmen der tiefbautechnischen Planung noch überprüft.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

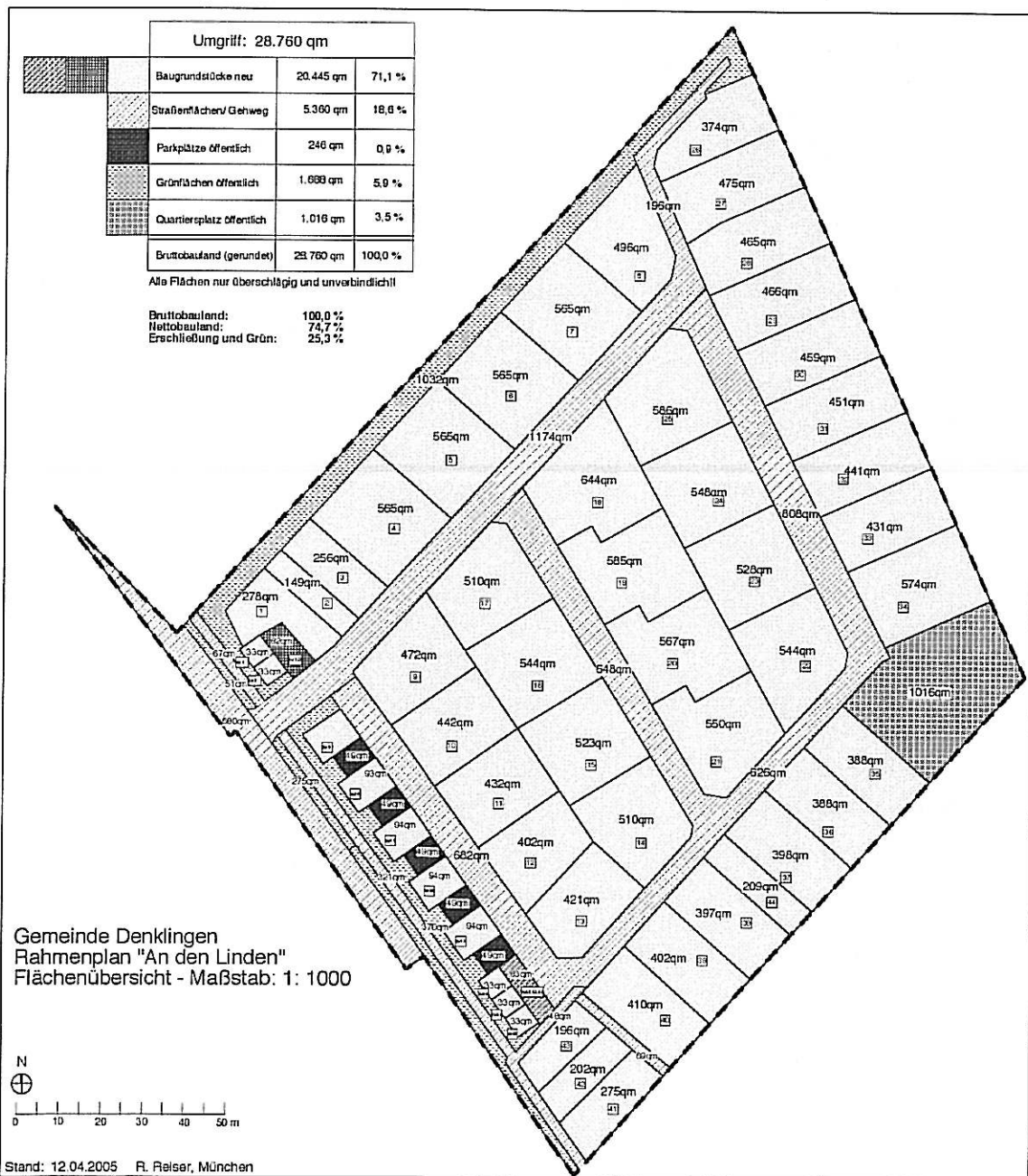
Sickerschächte sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe des Schachtes in den Untergrund soll 5 m nicht überschreiten.

8.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	28.760 qm (= 100,00 %)
Nettobauland	20.415 qm (= 71,1 %)
Verkehrsflächen	5.360 qm (= 18,6 %)
Parkplätze öffentlich	246 qm (= 0,9 %)
Grünflächen öffentlich	1.688 qm (= 5,9 %)
Quartiersplatz	1.016 qm (= 3,5 %)

Umgriff insgesamt

28.760 qm



9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

9.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (April 2004)

Verkehrsflächen, Straßen, Gehwege *	
4.680 qm a ca. 75.- €	350.000.- €
Anpassung Kreisstraße	
680 qm, pauschal	20.000.- €
Straßenentwässerung	
ca. 570 lfd. m a 100 €	57.000.- €
öffentliche Grünflächen einschl. Bepflanzung (Ergänzung)	
1.688 qm x ca. 20.- €/qm	30.000.- €
Beleuchtung	
12 Leuchten a 2.500.- €	30.000.- €
Anteil Lärmschutzeinrichtung (anteilig) pauschal	30.000.- €
<hr/>	
Summe	517.000.- €
Summe gerundet	520.000.- € *

9.2 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Wasserversorgung 550 lfd. m a 300.- €	165.000.- €
Abwasserkanal	
550 lfd. m a 400.- €	220.000.- €
<hr/>	
Summe	385.000.- €*

Summe 9.1. und 9.2. überschlägig 905.000.- €

* zzgl. Baunebenkosten und MWSt

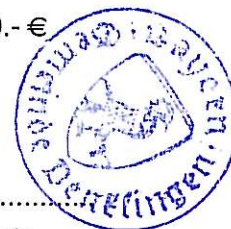
9.3 Kontrollrechnung überschlägig (berücksichtigt Ziffern 8.1 und 8.2)

Erfahrungswert Erschließungskosten: 32,50 €/qm Bruttobauland
 28.760 qm x 32,50 €/qm = 935.000.- €

Gemeinde Denklingen, den 22.11. 2005

Horber

Horber, Erste Bürgermeisterin



Stand: 21.06.2005

Anlage zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An den Linden“

Möhler + Partner

Bericht 800-1809

Seite 18 von 20

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Denklingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „An den Linden“. Östlich der geplanten Bebauungen verläuft in unmittelbarer Nähe die Bahnlinie Landsberg/Lech – Schongau.

Um störenden Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG entgegenzuwirken, wurde auf der Basis von messtechnischen Untersuchungen die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei dem geplanten Abstand der Reihenhausbebauung von ca. 12 m von der Gleisachse mit einer Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete zu rechnen ist. Ebenfalls werden die Anforderungen der TA Lärm für die Einwirkungen durch Sekundärluftschall sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch Nacht eingehalten.

Aufgrund der subjektiv gut spürbaren und entsprechend störenden Immissionen durch Erschütterungen bei der Ausführung eines schwimmenden Estrichs auf einer Betonrohdecke wurden konstruktive Maßnahmen am Fußbodenaufbau vorgeschlagen. Des Weiteren sind die Reihenhausbebauungen in Massivbauweise mit Stahlbetondecken auszuführen.


Für die geplanten Einzelhausbebauungen mit einem Mindestabstand von ca. 40 m von der Bahnlinie ergeben sich keine nennenswerten Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall.

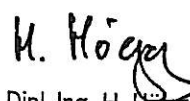
Aufgrund der Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150-2 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden somit keine Festsetzungen zum Bebauungsplan hinsichtlich des Erschütterungs- und Sekundärluftschallschutzes erforderlich.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten und 6 Anlagen. Die auszugsweise Vervielfältigung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung von Möhler + Partner gestattet.

München, den 13.05.2004

Möhler + Partner


Dipl.-Ing. FH R. Liegl


i.A. Dipl.-Ing. H. Högg

Gemeinde Denklingen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An den Linden" in Denklingen

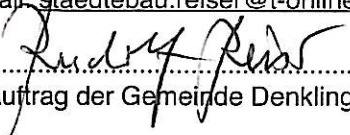
Festsetzungen - **Textteil Ziffer C** zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An den Linden“

Stand: 21.06.2005

Geändert: 30.09.2005

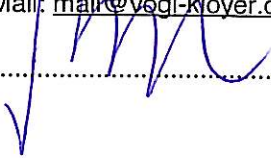
Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de


.....
im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Grünordnung:

Vogl & Kloyer
Dipl. Ing, Landschaftsarchitekten
Pütrichstraße 21 Rgb. 82363 Weilheim
Telefon 0881/9010074 • Fax 0881/9010076
E-Mail: mail@vogel-kloyer.de


.....

C. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung und planungsrechtliche Zulässigkeit

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO) nach Maßgabe der Planzeichnung Ziffer A.2.1.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche können die festgesetzten privaten Grünfläche und zugeordneten Flächen, auf denen Garagen und Stellplätze abseits des Baugrundstückes errichtet werden, hinzu gerechnet werden.

2.0 Abstandsflächen

2.1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, sind die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung einzuhalten, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

2.2 Die Wohngebäude auf den Parzellen 10, 11 und 12 müssen gemäß Planzeichnung in einem Abstand von 1,5 m an die nordwestliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei die nördliche Wand als Brandwand (also fensterlos) auszubilden ist.

3.0 Höhenlage und Wandhöhen

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel max. 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (= Mittel) liegen; bei 2 Zufahrten wird die Höhe gemittelt.

3.2 Die Wandhöhen gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO sind in der Planzeichnung festgelegt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens Ziff. 3.1.

3.3 Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind unzulässig; Abgrabungen zur Belichtung einzelner Kellerräume sind ansonsten zulässig. Sonstige Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

4.0 Äußere Gestaltung

4.1 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriss zu entwickeln.

4.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachform profilgleich und im Dachmaterial ohne störenden Absatz einheitlich zu gestalten.
Holzhäuser sind zulässig, Holzblockhäuser aus sichtbaren Rundstämmen sind unzulässig.

4.3 Für die Fassadenflächen sind nur helle Pastellfarben oder Weiß zu verwenden. Wenn Holzoberflächen behandelt werden, sind ebenfalls nur helle Farbtöne (Lasuren) zulässig.

4.4 Dächer

Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig; Abweichungen sind für untergeordnete Teile wie Firstoberlichter, kleinflächige Dachfenster und Solaranlagen zulässig.

4.5 Bei allen Gebäuden ist ein maximaler Dachüberstand von 80 cm zulässig.

4.6 Zwerchgiebel und Dachaufbauten

a) Zwerchgiebel bei eingeschossigen Gebäuden

Pro Wohngebäude ist ein aus der Wandfläche zu entwickelnder Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig. Der Zwerchgiebel einschließlich Balkone etc. darf bis zu 75 cm vor die Fassade treten. Die Wandhöhe der Zwerchgiebel darf bis zu 75 cm die Wandhöhe des Hauptgebäudes (an der Traufseite) überschreiten; der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 1m unter dem Hauptfirst bleiben. Der Abstand Zwerchgiebel - Ortgang muss 1/2 Zwerchgiebelbreite oder mind. 1,50 m betragen.

b) Bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine Zwerchgiebel zulässig.

c) Abweichend von b) ist bei den Parzellen 26 – 33 pro Doppelhaus (= beide Haushälften) ebenfalls ein Zwerchgiebel gem. Ziff. 4.6 a) zulässig. Bei der Realisierung von zweigeschossigen Einzelhäusern ist kein Zwerchgiebel zulässig.

c) Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.

d) Abweichend von 4.6 c) sind bei Parzelle 2 und 42 (= Reihenmittelhaus) und nur bei der Errichtung Reihenhaus, je Dachseite max. 2 Schleppgauben mit einer Ansichtsbreite von je max. 1,5 m zulässig.

4.7 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5.0 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

5.1 Je Wohneinheit < 80 qm Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei Wohnungen < 80 qm Wohnfläche kann der Stauraum vor der Garage als 0,5 Stellplatz angerechnet werden, wenn er die notwendige Tiefe aufweist.

Je Wohneinheit > 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.

- 5.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; eine geringfügige Überschreitung der Flächen ist zulässig. Zufahrten, die länger als 8 m sind, dürfen maximal 3 m breit sein.
- 5.4 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Zu- und Abfahrten eine Mindestlänge von 5 m haben, soweit es sich um geschlossene Garagen handelt. Abweichend davon kann bei den Parzellen 19, 20 und 21 der Stauraum einschließlich des 1,50 m breiten Grünstreifens gesamt 5 m betragen.
- 5.5 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 6 qm pro Parzelle bei Grundstücksgrößen bis 500 qm, und von 10 qm bei Grundstücken größer 500 qm, und einer Wandhöhe bis 2,3 m mit Satteldach oder Pultdach zulässig, nicht jedoch in den festgelegten privaten Grünflächen.

6.0 Bodenschutz und Grünordnung

6.1 Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und zu erhalten.

6.2 Die Gehölze sind aus folgenden Artenlisten zu wählen:

Artenliste A:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre

Artenliste B:

Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas (als Hochstamm)

Artenliste C (Ortsrandbepflanzung)

Alle oben genannten Baumarten der Artenliste A und B, zusätzlich:

Walnuß	Juglans regia
Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme	

Artenliste D: Sträucher (Pflanzgröße Str. 2xv, 60-100):

Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana

Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Je 5 qm ist ein Gehölz zu pflanzen, der Anteil an Bäumen muss mind. 10 % betragen.

- 6.3 Begrünung der privaten Gartenflächen mit Bäumen und Sträuchern: Je 300 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 6.4 Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 6.5 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur max. 1,20 m hohe, sockellose Holzzäune zulässig. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,20 m Höhe zulässig.
- 6.6 Versiegelung: Flächen für den ruhenden Verkehr, Fuß- und Radwege und den Quartiersplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.). Insgesamt ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 7.0 Ausgleichsfläche:**
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 8.424 qm Ausgleichsfläche notwendig.
Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 899, Gemeinde und Gemarkung Denklingen, durch Entwicklung einer extensiven Wiese. Hierfür ist zweimal jährlich zu mähen unter Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pestiziden.
- 8.0 Wasserwirtschaft**
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig auf dem Grundstück zu versickern.
- 9.0 Immissionsschutz**
- 9.1 Grundrissorientierung 1 (GO 1; Festsetzung Planzeichen A.4.17): Entlang der Kreisstraße LL 16 sind bei allen Fassaden von Wohngebäuden der Parzellen Nrn. 42, 43 und 44 mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 16 sämtliche Schlaf- und Kinderzim-

mer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den West-, Süd- und Nordfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwänden, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) erforderlich.

10.0 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 89 Abs.1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

D. Hinweise durch Text

1. 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 Parzellen Nrn. 26 – 34, ggf. auch am Quartiersplatz, vorgeschlagen:

a) Konstruktive Maßnahmen am Fußbodenaufbau:

Bei Ausführungen 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.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Die Abwässer der Bauvorhaben sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuführen, die einschlägigen Satzungen und Vorschriften sind zu beachten; ebenfalls ist der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zwingend.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazu bekannt gemachten Technischen Regeln (TRENGW, ATV A 138) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

3. Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc).
4. Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt. Zur ordnungsgemäßen Versorgung ist im Baugebiet die Aufstellung von Kabelverteilungsschränken mit Sockel vorgesehen. Die Größe der Kabelverteilungsschränke beträgt ca. L = 1,0m, B = 0,35 m, H = 1,20 m. Die Standorte der Kabelverteilungsschränke sowie Trafostationen richten sich nach dem örtlichen Bedarf und sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.
5. Die Zufahrtsstraßen sind nach den einschlägigen DIN-Normen zu errichten (Feuerwehr: Tragfähigkeit mind. für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)). In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 Liter/ min und 2 bar Ausgangsdruck zu errichten.
6. Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sind durch diese Satzung auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.
Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz gemeldet werden.
7. Pflanzabstände

Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.

8. Freiflächengestaltungspläne

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne mit folgenden Inhalten beizufügen: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass gerade während der Erntearbeit (Mais- und Grassilage, Getreideernte, Rübenroden, u.a. Ernte- und Feldarbeiten) Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner sowie die Erwerber / Besitzer / Bebauer auch nach 22.00 Uhr entstehen können und zu dulden sind. Ggf. ist auch landwirtschaftlicher Verkehrslärm schon vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu dulden.

10. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzauflagen und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.

Die Zufahrtsstraßen, private Grundstückszufahrten und notwendige Rettungswege sind nach den einschlägigen DIN-Normen, Brandschutzauflagen und Richtlinien zu errichten.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges Zufahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken enthalten. Auf diese Flächen kann verzichtet werden, wenn mindestens zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind.

11. Baugrund

Bei Errichtung neuer Gebäude müssen von den Grundeigentümern / Bauherrn eigenverantwortlich die notwendigen Maßnahmen bei Gründung neuer Gebäude etc. durchgeführt werden.

12. Leitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal)

Für Bauvorhaben im Nahbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist frühzeitig vor Planung und Bauausführung die genaue Lage der Leitungsführung vor Ort zu ermitteln, für die Baumaßnahmen zu berücksichtigen und entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

13. Schutzabstände von Elektroleitungen

Der Schutzbereich der 20-kV und 1-kV-Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

14. Müllabfuhr

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten Straße zur Leerung bereit zu stellen.

15. Immissionsschutz

a) Grundrissorientierung 2 (GO 2; Festsetzung Planzeichen A.4.16): Entlang der Kreisstraße LL 16 wird bei den Fassaden von Wohngebäuden der Parzellen Nrn. 9, 10, 11, 12 und 13 mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 16 (= Giebelfassaden!) empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke nach Süden oder Osten orientiert sind.

b) Grundrissorientierung 3 (GO 3; Festsetzung Planzeichen A.4.17): Entlang der Bahnlinie Landsberg - Schongau wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke nach Südwesten, Nordwesten oder Südosten orientiert sind.

17. Immissionsschutz an der Kreisstraße (LL 16)

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes entlang der Kreisstraße durch die geplante Garagenzeile / Lärmschutzwandstücke soll im Rahmen der Grundstücksverträge eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000.- € (= Kosten für die Alternative Lärmschutzwand) z.B. durch Bankbürgschaft erfolgen. Die Lärmschutzwände zwischen den Garagen sollen von der Gemeinde Denklingen errichtet werden, die Garagen entweder von dem einzelnen Bauherrn, oder besser im gesamten durch einen einheitlichen Träger.

18. Belange der Bahn DB Netz AG, Niederlassung Süd, München

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) ausgeschlossen.

Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer ist als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von Gleismitte) des nächstgelegenen Gleises.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metallener Zäune, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung Bayern, Arnulfstraße 27, 80335 München, Tel.: (089) 1308-3107 als Nachbar über diese einzuholen.

Sollte ein Kraneinsatz in der Nähe der Bahnanlagen erforderlich werden, wobei Bahngrund, insbesondere Betriebsanlage der Eisenbahn überschwenkt werden oder überschwenkt werden können bzw. der Abstand zwischen dem Aufstellort des Kranes und der Bahngeländegrenze kleiner ist als das Gesamtmaß von der Höhe des Krans und der Länge des Kranauslegers, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche bei nicht elektrifizierten Strecken mind. 4 Wochen und bei elektrifizierten Strecken sowie bei allen Vorhaben, bei denen das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Anlagenmanagement Südbayern, Richelstraße 3, 80634 München, Herr Vöhringer, Tel. 089/1308-72836, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M. 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Gemeinde Denklingen, den 22.11.2005


.....
Horber, Erste Bürgermeisterin



Stand: 21.06.2005

Geändert: 30.09.2005