

Gemeinde Denklingen  
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan Lorenz-Paul-Straße

Entwurf Gemeinde Denklingen

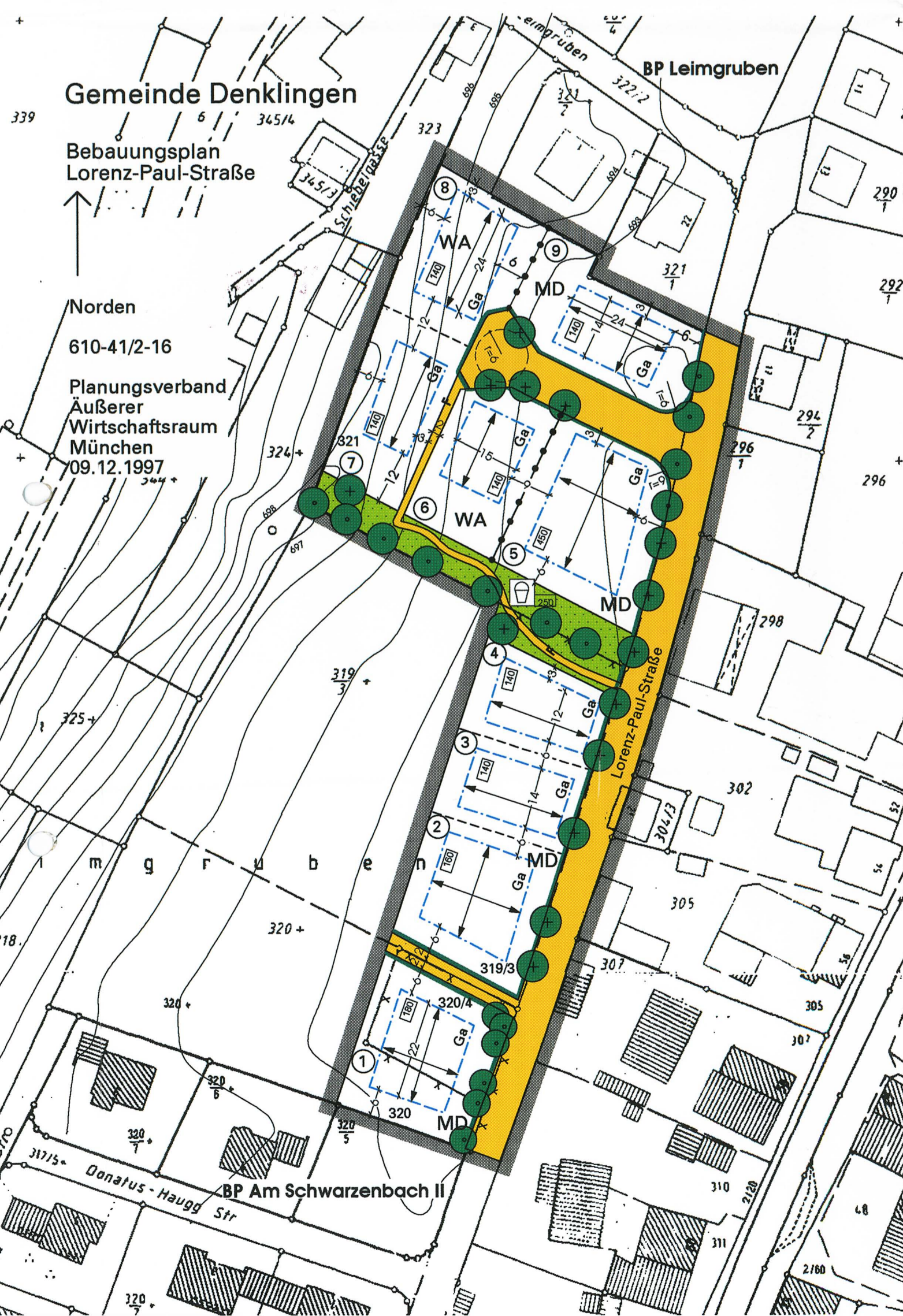
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-16 Bearb.: Win/Sz

Plandatum 27.01.1997  
13.02.1997  
30.09.1997  
09.12.1997

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**  
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Art der Nutzung**
- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet**  
Ausnahmen im Sinn des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 2.2 MD Dorfgebiet**  
Aus städtebaulichen Gründen unzulässig sind Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und Vergnügungstänzen.
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- 3 Maß der Nutzung**
- 3.1 Grundfläche**  
140 1. Höchstzulässige bauliche Grundfläche in m<sup>2</sup>, z. B. 140 m<sup>2</sup>  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 3.2 Zahl der Vollgeschosse**  
Im Baugebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse in folgender Weise zulässig:  
- Zwei Vollgeschosse ohne Kniestock mit Dachneigung von 25°-35° und Wandhöhe von mindestens 4,75 m und höchstens 6,20 m.  
- Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß und Kniestock - gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren am Wandeneintritt - höchstens 1,10 m und Dachneigung von 30°-40°. Eine Wandhöhe ist nicht festgesetzt.
- 4 Bauweise**
- 4.1 Baugrenze**  
Innerhalb der Baugrenzen ist offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2** Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.3** Die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

- 4.5** Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete bauliche Anlagen, Wintergärten und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m und 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig, soweit hierdurch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.
- 5 Höhenlage der Gebäude**
- 5.1** Die Oberkante Fertigfußboden im EG darf höchsten 0,3 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- 5.2** Aufschüttungen und Abgrabungen am Gebäude sind nicht zulässig. Kellertreppen und übliche Lichtschächte für Kellerfenster sind davon nicht betroffen.
- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1** Ein am Gebäude sichtbarer Sockel ist bei verputzten Gebäuden nicht zulässig.
- 6.2** Geschlossene Fassadenflächen sind nur als verputzte und gestrichene Wandflächen, als senkrechte Holzschalungen oder sichtbares Holzblockwerk zulässig.
- 6.3** Verglaste Flächen, Fenster und Garagentore sind als Quadrate oder stehende Rechtecke auszubilden oder zu gliedern.
- 6.4** Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer von 20°-25° Dachneigung zulässig.  
Garagen und Nebengebäude, welche in baulichem Zusammenhang mit den Hauptgebäuden errichtet werden, sind mit Satteldach oder zum Haus ansteigenden Pultdach von 20°-40° zulässig.
- 6.5** ← → Hauptfirstrichtung  
Der Dachfirst ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen.
- 6.6** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.7** Dachaufbauten sind nur zulässig ab 35° Dachneigung als frei- und einzelstehende Dachgauben mit Blech- oder Ziegeldachung als Schleppegauben oder mit Satteldächern. Je 10 m Trauflänge sind zwei gleich gestaltete Gauben mit höchstens je 1,50 m Breite zulässig. Zum Giebel und untereinander müssen die Gauben 3 m Abstand aufweisen. Die Firste von Gauben müssen mindestens 2 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Zwerggiebel sind mit höchstens 5 m Breite zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Zwerggiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig.
- 6.8** Als Dacheindeckung sind nur rote Ziegel oder Dachsteine zu verwenden. Anlagen zur Gewinnung von Umweltenergie sind zulässig. Sie sind gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.
- 6.9** Dachüberstände sind beim Hauptdach am Giebel und an der Traufe auf 1,0 m begrenzt. Dachaufbauten, Nebengebäude und Garagen sind mit knappem Dachüberstand auszubilden.
- 6.10** Freistehende Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Diese sind mit baulichen Anlagen (Haupt- oder Nebengebäude bzw. Garagen) zu verbinden.

- 7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**
- 7.1** Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Davon ist mindestens ein Stellplatz als geschlossene Garage oder überdachter Carport zu errichten.
- 7.2** Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 8 Einfriedungen**
- 8.1** Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt. Entlang öffentlicher Flächen sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Staketen zulässig.
- 8.2** Die Breite der Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen, welche mehr als 5 m vom Fahrbandrand entfernt liegen, darf 3,50 m nicht überschreiten.
- 9 Öffentliche Verkehrsflächen**
- 9.1** Verkehrsfläche
- 9.2** Fußweg in öffentlicher Grünanlage
- 9.3** Straßenbegrenzungslinie
- 10 Grünordnung**
- 10.1** Öffentliche Grünflächen mit angerartigem Charakter
- 10.2** Spielplatz für Kinder von 3-6 Jahren mit Angabe der Mindestgröße, z. B. 250 m<sup>2</sup>.
- 10.3** Bäume vorhanden und zu erhalten  
Baumpflanzungen geplant
- 10.4** Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.
- 10.5** Auf dem Bauland ist je 300 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ein standortgemäßer Baum, Wuchsklasse I, Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-22 cm Stammumfang, 350-400 cm Höhe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten bestehenden Bäume werden hierbei angerechnet.
- 10.6** Einfriedungen aus Maschendraht an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern festgesetzter Art zu hinterpflanzen. Sie sind sockellos und mit 10 cm Durchschlupf für Kleintiere auszubilden.
- 10.7** Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Sträucher und Bäume sind aus den folgenden heimischen Arten zu wählen:

- Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen
- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| Stieleiche  | Quercus robur       |
| Winterlinde | Tilia cordata       |
| Bergulme    | Ulmus glabra        |
| Feldulme    | Ulmus carpinifolia  |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
- sowie Obstbäume als Hochstamm

- Zusätzlich:  
Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung
- |           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre                |
| Hainbuche | Carpinus betulus              |
| Walnuß    | Juglans regia (einzelstehend) |
- sowie sämtliche Obstbäume

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Sträucher:          | Comus sanguinea    |
| Hartriegel          | Corylus avellana   |
| Haselnuß            | Viburnum lantana   |
| Wolliger Schneeball | Lonicera xylosteum |
| Heckenkirsche       | Comus mas          |
| Kornelkirsche       | Euonymus Europaeus |
| Pfaffenhütchen      | Ligustrum vulgare  |
| Liguster            | Sambucus nigra     |
| Holunder            | Viburnum opulus    |
| Gemeiner Schneeball | Rosa multiflora    |
| Wildrosen           | Rosa canina        |
| Wildrosen           | Rosa spinosissima  |
- sowie sämtliche Obststräucher

- g) giftig  
h) stark giftig
- Festgesetzte Sträucher und Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- 10.8** Fußwege in öffentlicher Grünfläche sowie Terrassen, Erschließungswege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- 11 Technische Einrichtungen**  
Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen unterzubringen.

- 12 Maße**
- 12.1** Maßzahl in Metern, z. B. 6,00 m
- 12.2** Radius in Metern, z. B. 9,00 m
- B Hinweise**
- 1** Bestehende Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Aufzuhebende Grundstücksgrenze  
319/3 Flurstücknummer, z. B. 319/3  
Ga Vorgeschlagener Garagenstandort im Baureaum

- 2** Die Höhenlage von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen ist im Eingabeplan darzustellen. Nebengebäude, Dachlichtungen, Solarkollektoren, Wintergärten etc. sind im Baugesuch vollständig darzustellen.
- 3** Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan zu beachten.
- 4** Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes ist die Bekanntmachung "Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" vom 21.06.1976 (LUMBL 7/8 vom 27.8.76) zu beachten.
- 5** Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 6** Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen. Im öffentlichen Raum zu verlegende Gasleitungen, Strom- und Telekommunikationskabel sowie Masten der Straßenbeleuchtung dürfen grundsätzlich nicht im Bereich festgesetzter zu pflanzender Straßenbäume untergebracht werden.
- 7** Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem einzuleiten.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV Arbeitsblatt A 138 auszubilden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist durch einen Sickerversuch nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.  
Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung und die zugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVASF) zu beachten.
- 8** Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

- 9** Die festgesetzten Verkehrsflächen sollen mit Pflasterstreifen und Schotterrassen ausgebildet werden. Die Verkehrsfläche der Stichstraße ist als befahrbarer Anliegerweg vorgesehen.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000 SW XI/24.19 und 24.

Die Kartengrundlage wurde ohne Veränderungen elektronisch mit Scanner vom amtlichen Katasterblatt 1:1.000 übertragen.

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 10.2.1998  
i.A. Wüster  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Denklingen, den 20. Feb. 98  
Walden Schüniger  
(Schweiger, 1. Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
- 1.** Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 25.04.1994 gefaßt und am 02.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.02.1997 hat in der Zeit vom 16.05.1997 bis 30.06.1997 stattgefunden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.02.1997 hat in der Zeit vom 15.05.1997 bis 30.06.1997 stattgefunden.  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Denklingen am 06.10.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.09.1997 hat in der Zeit vom 24.10.1997 bis 24.11.1997 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 mit der Begründung in der Fassung vom 30.09.1997 wurde vom Gemeinderat Denklingen am 12.01.1998 gefaßt.

Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 mit der Begründung in der Fassung vom 30.09.1997 wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom 14.01.1998 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.02.1998, Az.: 610-40 Herr Neupert-gy keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 06.02.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.1997 mit der Begründung in der Fassung vom 30.09.1997 in Kraft.

Denklingen, den 20. Feb. 98  
Walden Schüniger  
(Erster Bürgermeister)

