

Die Gemeinde Denklingen erläßt auf Grund der §§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan mit der amtlichen Bezeichnung

"UNTER DER HALDE"

als

S A T Z U N G
=====

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Das Bauland ist gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.1.2 Alle Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, sind in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO beträgt für sämtliche Grundstücke :

GRZ 0,25

- 1.2.2. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt:

II

Das zweite Vollgeschoss bei Gebäuden westlich der Erschließungsstraße ist nur als sichtbares Kellergeschoss möglich, wobei dann ein Kniestock von max. 0,80 m gestattet ist. Ansonsten ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig. Der jeweils zulässige Kniestock wird gemessen an der Aussenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

- 1.2.3 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO.

1.3 Gestaltung

- 1.3.1 Es sind nur Satteldächer mit Neigung 18 - 35 Grad zugelassen.
Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird auf mind. 30 cm festgesetzt, mit Ausnahme von Grenzgaragen an der Grenz wand.
- 1.3.2 Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen in ziegelroter Färbung auszuführen.

- 1.3.3 Ortsfremde Materialien wie Asbestzementplatten, Glasbausteine usw. sind unzulässig. Für Fassadenverkleidungen darf nur einheimisches Holz verwendet werden.
- 1.3.4 Dacheinschnitte wie Dachterrassen sind unzulässig. Dachgauben sind nur mit Satteldächern zulässig.
- 1.3.5 Geländeauffüllungen und -abtragungen sind unzulässig; Ausnahmen hierzu können zugelassen werden, wenn ohne die Aufschüttung und Abtragung das Grundstück nicht sinnvoll bebaut werden könnte oder die Gestaltung eines Baukörpers die Geländeänderung erfordert.





1.4. Nebenanlagen

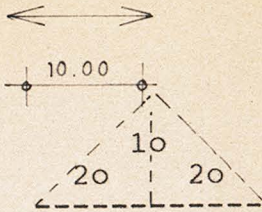
- 1.4.1 Garagen sind mit in das Dach des Wohnhauses einzubeziehen oder mit Satteldach, Neigung wie am Hauptgebäude, auszuführen.
- 1.4.2 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

1.5 Einfriedung

- 1.5.1 Die Garagenzufahrt ist von der Umzäunung freizuhalten, es sei denn, vor dem Garagentor wird ein Stauraum von 5 m eingehalten.
- 1.5.2 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1,00 m Höhe über Bordstein freizuhalten.

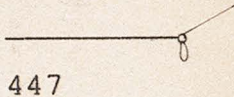
2. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,25	Grundflächenzahl z.B. 0,25
o	offene Bauweise
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
	örtliche Straßenverkehrsfläche
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

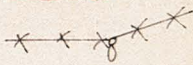


Hauptfirstrichtung
 verbindliche Maße
 Begrenzung von Sichtdreiecken

3. Hinweis durch Planzeichen



447



bestehende Grundstücksgrenze
 Flurnummern
 vorgeschlagene Gebäudestellung
 aufzuhebende Grundstücksgrenze

4. Vermerke zum Verfahren

- a) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 21.03.1988 gefaßt und am 23.03.1988 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Denklingen, den **23. 2. 89**

 (1. Bürgermeister)

- b) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan- Vorentwurf in der Fassung vom 11.04.1988 hat in der Zeit vom 27.04.1988 bis 10.06.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Denklingen, den **23. 2. 89**

 (1. Bürgermeister)

- c) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.04.1988 hat in der Zeit vom 28.04.1988 bis 10.06.1988 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Siegel



Denklingen, den... 23. 2. 89

Heinrich
.....
(1. Bürgermeister)

- d) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.07.1988 hat in der Zeit vom 25.07.1988 bis 25.08.1988 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Siegel



Denklingen, den 23. 2. 89!

Heinrich
.....
(1. Bürgermeister)

- e) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... 07. 9. 88 ... wurde vom Gemeinderat Denklingen am ... 18. 10. 88 ... gefaßt (§ 10 BauGB).

Siegel



Denklingen, den... 23. 2. 89

Heinrich
.....
(1. Bürgermeister)

- f) Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ... 10. 7. 9. 88 ... wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom ... 2. 1. 10. 88 ... an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ... 05. 1. 89 ..., Az. 6.10-30.1 ... keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Siegel



Denklingen, den... 23. 2. 89

Heinrich
.....
(1. Bürgermeister)

g) Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzei-
geverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **11.8.1.89**;
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB
sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung
vom **07.9.88** in Kraft (§ 12 BauGB).

Siegel



Denklingen, den.....

[Signature]
.....
(1. Bürgermeister)

Planverfasser:

Benedikt Haberstock, Dipl.Ing. (FH) - Architekt
8911 Denklingen/Epfach, Claudius-Paternusweg 4



Epfach, den 07.09.1988

BENEDIKT HABERSTOCK
ARCHITEKT-BAUMEISTER
[Signature]
.....
(Architekt) **DENKLINGEN-EPFACH 80**

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DER HALDE"

GEMEINDE DENKLINGEN

M 1 : 1000

(anlehnend an Boorberg-Vordruck 610/62)

Begründung zum Bebauungsplan

der Gemeinde Denklingen vom 12. April 1988 für das Gebiet "Unter der Halde", umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 447, 453, 332/2, 331, 332, 330, 1131/4, 1131/6, 1131/5; Teile der Fl.Nrn. 446, 454, 454/1, 316/1, 337 der Gemarkung Denklingen.

Entwurfsverfasser: Architekturbüro Haberstock, 8911 Epfach.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen vom 19.06.1979 entwickelt. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Bekanntmachung vom 24.06.1974 - MABl. Seite 467) besteht nicht. Der Bebauungsplan dient der geordneten baulichen Entwicklung im Bebauungsplanbereich.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt 750 m südlich des Ortskerns von Denklingen. Es grenzt an das Wohnbaugebiet "Am Schwarzenbach". Von ca. 1 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen oder Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen beträgt:
Bahnhof: 1300 m
Omnibushaltestelle: 750 m
Kirche: 700 m
Volksschule: 1000 m
Versorgungsläden: 200 - 1200 m
3. Das Gelände fällt nach Osten stark ab. Das Grundwasser liegt ca. 30 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus lehmigem Kiesboden. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Die Grundstücke Fl.Nr. 447, 453, 332/2, 334, 332, 330 und 1131/5 der Gemarkung Denklingen sind mit Wohnhäusern bebaut. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet, 10 000 m², alle betroffenen Flurnummern

2. Im Baugebiet sind vorgesehen: Zweigeschoßige Wohngebäude mit ca. 2 Wohnungen, 2 Garagen oder 2 PKW-Stellplätze
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 1 Jahr ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 30 Einwohner mit ca. 7 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen, wobei jetzt schon ca. 25 Einwohner dort wohnhaft sind.
4. Das Nettowohnbauland (= Gesamtfläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 8 100 m². Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung umfassen 1 900 m². Somit umfaßt das Bruttowohnbauland 10 000 m². Da keine Flächen für Grün- und Freianlagen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen sind, umfaßt die Bruttowohnbaufläche ebenfalls 10 000 m². Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf das Bruttowohnbauland 100 %. Vom Bruttowohnbauland entfallen auf das Nettowohnbauland 81 %, die Verkehrsflächen für die innere Erschließung 19 %. Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 10 Wohnungen je ha Wohnbauland, es ergibt sich eine Nettowohnungsdichte von 10 Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung, eine Grenzregelung nicht notwendig.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Straße "Am Schwarzenbach" Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge hergestellt.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Denklingen. Der Anschluß ist sofort möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Denklingen. Der Anschluß ist sofort möglich.

5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke
6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die kommunale Müllabfuhr des Landkreises Landsberg a. Lech.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Denklingen.

F. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung

1. Für die Wasserversorgung sind keine Maßnahmen notwendig, da das erforderliche Netz bereits ausgebaut ist.
2. Für die Abwasserbeseitigung:

Es ist die Herstellung eines Kanales zwischen dem Endpunkt des bestehenden Kanales in der Ortsstraße "Unter der Halde" und der Höhe Mitte Grundstück Fl.Nr. 1131/5 der Gemarkung Denklingen notwendig (Länge: 80 m; Kosten: 12 000 DM). Die der Gemeinde dabei entstehenden Kosten werden vollständig je zur Hälfte von den Eigentümern der Fl.Nrn. 1131/4 und 1131/5 der Gemarkung Denklingen übernommen. Zusätzlich erhält die Gemeinde Denklingen an Anschlußbeiträge ca. 3 000 DM.

3. Für Straßen, Wege und Plätze: Die Gemeinde Denklingen hat zur diesbezüglichen Erschließung die Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 200 m und einer Umkehrschleife von 14 auf 14 m im Quadrat herzustellen; hierzu : sind neben den reinen Herstellungskosten auch Ausgaben für den Grunderwerb, die Beleuchtung, die Straßenentwässerung notwendig, so daß insgesamt ca. 175 000 DM anfallen werden. Diese 175 000 DM werden gemäß Erschließungsbeitragssatzung zu 90 % von den Anliegern getragen. Sonstige Kosten fallen nicht an.

G. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.


H. Weitere Erläuterungen

Durch ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung ist mit gelegentlichen Ge-

ruchsbelästigungen zu rechnen, diese sind hinzunehmen. Verursacher von Schäden am Feldweg "Am Schwarzenbach" haben Schadensersatz zu leisten.

Denklingen, Epfach, den 01. Juli 1988

Gemeinde Denklingen


.....
Horber, 1. Bürgermeister



Architekturbüro Haberstock

BENEDIKT HABERSTOCK
ARCHITECT
.....
Rechtsverbindliche Unterschrift

