

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. 81 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 Grünordnungsplan „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

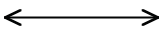
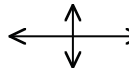

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
Die Ausnahmen nach Abs. 3 Nrn. 4 und 5 (= Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
- 2.2  Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;
eine Wohnnutzung ist unzulässig.
- 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




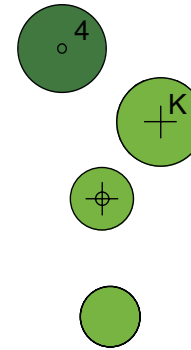




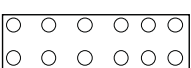
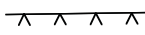
- 4.1  offene Bauweise
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4  nur Hausgruppen zulässig ("Reihenhäuser")
- 4.5  Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ("Reihenhäuser")
- 4.6 Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden:
a) pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten 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.
Die Regelung der Ziff. 4.7 findet keine Anwendung im Bereich der 1. Änderung!
- 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; diese sind auch zulässig innerhalb der Baugrenzen.
- 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  Grundrissorientierung 1; gem. textlicher Festsetzungen, Ziff. C.9.1







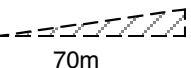

5.0 Verkehrsfläche

- 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

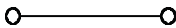

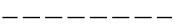



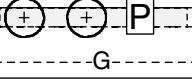
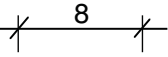



6.0 Grün- und Freiflächen

- 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. 81 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 Allgemein-
heit (Gemeinde Denklingen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der je-
weiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB):
Bei den Parzellen 1 - 3 kann bei Errichtung eines Doppelhauses auf das Geh- und
Fahrtrecht verzichtet werden.
- 7.5  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-
schutzgesetzes: Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.16
- 7.6  Lärmschutzwand: entfallen lt. 2. Bebauungsplanänderung
- 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. 1 293 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. (Ga) Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Garagen
11. (St) Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Stellplätze
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 Bebauungsplan 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 vom2005 bis2005 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 vom2005 bis2005 erneut öffentlich ausgelegt.
- 5.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom2005 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:

.....
Gemeinde

den

(Siegel)

.....
Horber, Erste Bürgermeisterin

7.0 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 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

Gemeinde

(Siegel)

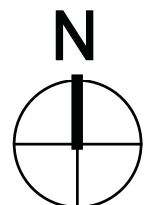
.....
 Horber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Denklingen

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



Kartengrundlage:
 Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004



Fassung des "Arbeitsplans": 27.09.2010
 einschließlich 1. Änderung vom 03.05.2010/redakt. erg.: 17.06.2010
 einschließlich 2. Änderung vom 12.07.2010/redakt. erg.: 07.09.2010
 Rechtlich maßgeblich sind die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes und der 2 Änderungen!

Stand (Ursprungsbebauungsplan): 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@vogl-kloyer.de