

Gemeinde: **DENKLINGEN**

Bebauungsplan: **Am Postweg**  
Bereich zwischen Leederer Straße und Bahnlinie

Planfertiger: IBauraum  
Werner Fitz, Petra Schober + Gerhard Knick  
Diplomingenieur und Architekten  
Boosstraße 4, 81541 München  
Tel 089/664877, Fax 089/6518123

Plandatum: 23.9.1997

Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplanes als

**SATZUNG**

**A. FESTSETZUNGEN**

**I. BEBAUUNGSPLANUNG**

- Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
    - z.B. Quartiere B, C, D:  
Nur Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude
    - z.B. Quartiere A und E:  
Die Zahl der Wohneinheiten richtet sich nach dem geforderten Stellplatznachweis (s. 4.1).
  - 2.3 z.B. Höchstzulässige Grundflächenzahl  
Quartier A: 0,4  
Quartier B, C, D: 0,3  
Quartier E: 0,3
  - 2.4 z.B. Höchstzulässige Geschosfläche je ausgewiesenen Bauraum (Angabe der qm)  
Bei Grundstücksteilung ist die höchst zulässige Geschosfläche entsprechend der Größe der Teilgrundstücke anteilig zuzuordnen.
  - 2.5 2 Vollgeschosse zwingend
  - 2.6 Baugrenze
  - 2.7 Baulinie
- Bauliche Nebenanlagen**
  - 3.1 Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen etc. sind nur innerhalb der Baugrenzen / Baulinien oder innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
  - 3.2 **GA / ST** Garagen / offene Stellplätze, Carports
  - 3.3 **NG** sonstige Nebenanlagen (Gartenhäuser, Geräteschuppen etc.)

- Private Stellplätze**
  - 4.1 z.B. Quartier A und E:  
je Wohneinheit < 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1,5 Stellplätze  
je Wohneinheit > 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Stellplätze,  
Tiefgaragen nur in Quartier A zulässig
  - 4.2 Möglicher Umgriff für Tiefgarage
  - 4.3 TG-Rampe mit Anordnung der TG-Zufahrt
  - 4.4 z.B. Quartier B, C, D:  
Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt, davon mindestens 1 Stellplatz in einer Garage oder Carport.  
Privater Garagenvorplatz als offene Stellplatzfläche anrechenbar, Mindestfläche 2,5x5,0m je Stellplatz.

- Öffentliche Verkehrsflächen**
  - 5.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 5.2 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 5.3 Verkehrsbenutzter Bereich ( § 325 StVO )
  - 5.4 Öffentliche Besucherstellplätze
  - 5.5 Fußweg
  - 5.6 Fuß- und Radweg
  - 5.7 Landwirtschaftlicher Betriebsweg als F+R nutzbar, nicht jedoch als Kfz-Zufahrt zum Wohngebiet.

- Straßenraumgestaltung**
  - 6.1 Öffentliche Straßenfläche (Fahrbahn) als Asphaltdecke mit heller Oberflächenstruktur, Randbefassung als höhenliegende Pflasterzeile (Großsteinpflaster), oder als Dreizeiler-Entwässerungsrinne (Großsteinpflaster) s. Anlage 1-4 (Gestaltungsdetails)  
Öffentliche Besucherstellplätze (P) als Pflaster mit Rasenfuge
  - 6.2 Fuß- und Radwege, der landwirtschaftliche Betriebsweg entlang der Bahnlinie, sowie der „Kastanienplatz“ nördlich der Obstwiese als wassergebundene Decken
  - 6.3 Quartiere B, C, D:  
Private Garagenzufahrten bzw. offene Stellplätze als Pflaster (graue Tönung, Größe ca. 16/16) mit Rasenfuge, Rasengittersteine sind unzulässig s. Anlage 1-3 (Gestaltungsdetails)
  - 6.4 Quartier A:  
Straßenbegrenzungswand private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, Stellplätze) bis zur Gebäudekante, max. bis 4,5 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie, als Pflaster (graue Tönung, Größe ca. 16/16), Baumscheiben sind mit überfahrbaren Metallrosten zu gestalten. Siehe Anlage 4 (Gestaltungsdetails)

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - 7.1 Höhenentwicklung:  
Erdgeschoßfertigfußboden max. 30cm über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche
  - 7.2 Maximale Wandhöhe der Hauptgebäude, traufseitig gemessen von OK EG-Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Dachstuhl (s. Schemaschnitt)  
Quartier A: 6,40m  
Quartiere B, C, D, E: 5,70m
  - 7.3 Die Baukörper sind auf einem Rechteckgrundriß zu entwickeln
  - 7.4 Satteldach mit vorgeschriebener Firstrichtung
  - 7.5 z.B. Dachneigung:  
Quartier B, C, D, E:  
Hauptgebäude: 20° - 25° Satteldach  
Garagen 15° Satteldach oder flach mit Dachbegrünung  
Quartier A:  
Hauptgebäude: 30° - 35° Satteldach  
Garagen, die teilweise aus dem Hauptgebäude ragen als Flachdach
  - 7.6 Dachaufbauten bzw. Gauben sind nur im Quartier A zulässig.  
Die Länge von Gauben ist auf max. 2,40 m beschränkt.  
Dachgeschoßterrassen und Dachschneitten sind unzulässig.  
Zur Belichtung des Dachraums ist in Quartier A ein senkrechter Firstversatz bis zu 1m zulässig.
  - 7.7 Als Dachhaut für Hauptgebäude sind naturrote Dachziegel bzw. Dachsteine zu verwenden
  - 7.8 Der maximale Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 80cm
  - 7.9 Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen sind Dachdeckung, Firzhöhe und Dachüberstände einheitlich zu gestalten. Die Gestaltung der Fassaden ist aufeinander abzustimmen. Gebäudeversätze sind nur dort zulässig, wo dies durch versetzte Bauräume im Plan dargestellt ist (nur in Quartier A und E).
- Einfriedung**
  - 8.1 Private Grünflächen mit Nutzungsbindungen ( nach Pkt. II. 2.1 ) sind von Einfriedung freizuhalten.
  - 8.2 An den straßenzugewandten Seiten der Grundstücke nur Holzzäune mit senkrechter Latung oder senkrechte Staketenzäune bis zu 1,2 m Höhe, Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Oberkante der Holzzäune muß vom Pfosten zu Pfosten eine Gerade bilden. Eine Einfriedung in Form von Thujahecken ist unzulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (falls nicht der Straße zugewandt) sind auch Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen bis max. 1,2 m Höhe ohne Sockel zulässig.
  - 8.3 Einfriedungen sind entsprechend der Planzeichnung (Maßangabe) hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen (z.B. 30 cm).

- Entwässerung / Bodenversickerung**
  - 9.1 Das Niederschlagswasser von Dach und Hof ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist folgendes zu beachten:  
- In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen oder gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wasserführende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.  
- Die Einteilung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausfällung oder Unterhöhung nicht auftreten.  
- Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.  
- Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds soll durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.
  - 9.2 Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.
  - 9.3 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

**II. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

- Allgemein**
  - 1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und Landschaftspflege gemäß § 11 Abs. 1 des BNatSchG und Art. 1, Abs. 2 des BayNatSchG zu berücksichtigen.
- Private Grünflächen**
  - 2.1 Private Freiflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen  
Gestaltung der Flächen in einer Breite von 2,5 m ab Straßenbegrenzungslinie als Schotterterrassen mit festgesetzter Baumplanung.  
Festgesetzte Baumart:  
(Acer platanoides), Solitärhochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang (StU) 30-35 cm. Weitere Baumplantagen sind auf diesen Flächen unzulässig. Die einheitliche Ausführung erfolgt durch die Gemeinde. (Nach evtl. Beinträchtigung der Flächen z.B. durch Baurbeiten sind diese in die festgesetzte Form zurückzuführen.)
  - 2.2 Auf privaten Grünflächen sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem StU von 18-20 cm nach der Artenliste Pkt. 7 oder mit einem Obstbaum, Hochstamm oder 3/4Stamm, zu pflanzen
  - 2.3 Tiefgaragen sind mit mindestens 60cm Erdrich zu überdecken, soweit darüber private Gartenflächen liegen
- Private befestigte Freiflächen**
  - 3.1 Private befestigte Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nur in wasserdrüchtliger Bauweise zulässig. Als solche gelten: wassergebundene Decken, Schotterterrassen, weitflügig verlegtes Naturstein- oder Betonpflaster.

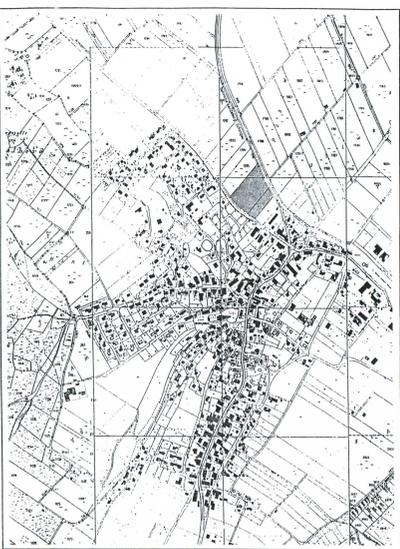
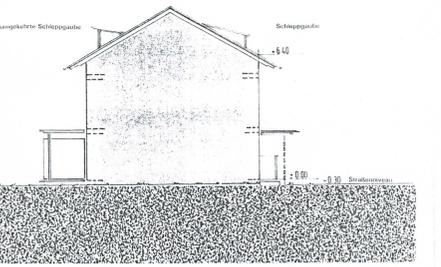
- Öffentliche Grünflächen**
  - 4.2 Obstwiese im Nordwesten des Planungsgebietes.  
Als Gehölze sind Hochstämme von ortstypischen Obstbäumen zu verwenden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesensmischung anzuzäunen und 2x im Jahr zu mähen. Die Mäh in den ersten 2 Jahren nach Anlage kann sich nach Bedarf auf 3 Mahdgänge erhöhen.
  - 4.3 Öffentliche Grünfläche als gemischte Baum- und Strauchhecke entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Zur Begrünung sind ausschließlich einheimische oder ortstypische standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste Pkt. 7 zu verwenden. Auf Düngung und Mulchen ist zu verzichten.
- Straßenbegleitgrün**
  - 5.1 Außer dem bestehenden Grüntreifen entlang der Kreisstraße (Baumgraben mit Alleebäumen) sind die ausgewiesenen Grünflächen im Straßenrandbereich als befahrbarer Schotterterrassen auszuführen
  - 5.2 „Kastanienplatz“ nördlich der Obstwiese als wassergebundene Fläche  
Gruppenpflanzung von Rokkastanie (Aesculus hippocastanum), Solitärhochstamm, StU 30-35 cm, auszuführen.
  - 5.3 Öffentliche Freifläche (Besucherstellplätze, Grünfläche) südlich der Obstwiese.  
Pflanzung von Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hochstamm, StU 25-30 cm.
- Gehölzpflanzung**
  - 6.1 Zu erhaltende Bäume (Alleebäume entlang der Kreisstraße LL16)
  - 6.2 Zu pflanzende Bäume, Standort festgelegt
  - 6.3 Zu pflanzende Bäume, wo Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
  - 6.4 Baum- und Strauchhecke  
Soweit zwischen unterirdischen Kabeltrassen und den Bäumen der Normabstand nicht eingehalten werden kann, sind die Kabel in einem Schutzrohr zu verlegen.
- Artenliste Bäume:**

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Linde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Wildkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Hantennagel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Flieder	Syringa vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Schneeball	Viburnum lantana
Pflaferhirschen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  1. Maßangaben in Metern z.B. 15 m
  2. Sichtdreiecke (mit Angabe der Schenkellänge in Metern) an der Kreisstraße LL16 sind von jeglicher Bebauung, Lagerung und Bepflanzung von mehr als 0,8m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Einzelbäume mit Kronenansatz nicht unter 2,50m.  
- Die Aufnahmefähigkeit des Untergrunds soll durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

**B. HINWEISE**

- vorhandene Haupt- und Nebengebäude (außerhalb Geltungsbereich)
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 1296 Flurstücksnummer
- vorgeschlagener Standort für Wertstoffsammelstelle
- Immissionschutz**  
Es wird empfohlen Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der kreisstraßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
- Bauökologie**  
Für alle Bauteile sollen ökologisch unbedenkliche und recycelbare Baustoffe verwendet werden, soweit solche hierfür technisch und wirtschaftlich vertretbar zur Verfügung stehen.  
Es soll eine umweltfreundliche Heizanlage angestrebt werden. Das Einbeziehen alternativer Energiequellen für die Gebäudeversorgung soll geprüft werden.
- Versorgung/ Entsorgung**  
Die Belieferung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg, gesichert. Für sämtliche Neubauten erfolgt der Anschluß mittels Erdkabel. Ferner ist zur Durchführung von Schaltmaßnahmen im künftigen Kabelnetz die Aufstellung von Verteilschränken deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt - vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden Schränke - unter Ausparung von Sichtdreiecksbereichen - so platziert, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
- Bei der Planung und Ausführung öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind die zeichnerischen Darstellungen, im Anhang zur Begründung, zu beachten.
- Schemaschnitt zur Höhenentwicklung der Hauptgebäude in Quartier A



**C. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09. Sep. 96 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12. Sep. 96 örtlich bekannt gemacht.
  - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23. Sep. 96 hat in der Zeit vom 23. Sep. 96 bis 17. Okt. 96 stattgefunden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 3. Okt. 97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. Okt. 97 bis 17. Nov. 97 ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Sep. 96 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 2. Okt. 96 bis 07. Nov. 96 beteiligt.
  - Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 2. Okt. 97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23. Sep. 96 als Satzung beschlossen.
  - Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27. Nov. 97 Nr. 1620-46 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
  - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04. Dez. 97 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB örtlich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Denklingen, den 07. Jan. 98 (1. Bürgermeister)