

Gemeinde:

**DENKLINGEN**

Bebauungsplan:

**Am Postweg**

Bereich zwischen Leederer Straße und Bahnlinie

Planfertiger:

IBaurauml

Werner Fitz, Petra Schober + Gerhard Knick

Diplomingenieure und Architekten

Boosstraße 4, 81541 München

Tel 089/664877, Fax 089/6518123

Plandatum:

23.9.1997

Die Gemeinde **D e n k l i n g e n** 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


---


### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. 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. 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl

Quartier A: 0,4

Quartier B,C,D: 0,3

Quartier E: 0,3

- 2.4 z.B.  Höchstzulässige Geschoßfläche je ausgewiesenem Bauraum  
(Angabe der qm)


Bei Grundstücksteilung ist die höchst zulässige Geschoßfläche entsprechend der Größe der Teilgrundstücke anteilig zuzuordnen.

- 2.5  2 Vollgeschosse zwingend

- 2.6  Baugrenze

- 2.7  Baulinie

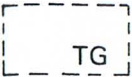
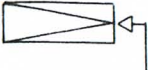
### 3. Bauliche Nebenanlagen

- 3.1  Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuschen, Geträteschuppen 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. )

#### 4. Private Stellplätze

- 4.1 z.B. (E) 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. (D) 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.

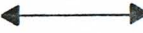

#### 5. Öffentliche Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 (VB) Verkehrsberuhigter Bereich ( § 325 StVO )
- 5.4 P 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.


#### 6. Straßenraumgestaltung

- 6.1 Öffentliche Straßenfläche (Fahrbahn) als Asphaltdecke mit heller Oberflächenstruktur, Randeinfassung als höhengleiche 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:  
Straßenzugewandte 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)

## 7. 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 Dachhaut (s.Schemaschnitte)  
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 Dacheinschnitte 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, Firshöhe 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).

## 8. 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 Lattung 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.
- 8.3 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.
- 8.4 Einfriedungen sind entsprechend der Planzeichnung (Maßangabe) hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen (z.B. 30 cm).

## 9. 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 wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
  - Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülung 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. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) auszuführen.
- 9.3 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

---

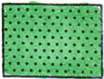
## II. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

---

### 1. 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 §1 Abs.1 des BNatSchG und Art.1, Abs. 2 des BayNatSchG zu berücksichtigen.



### 2. Private Grünflächen

- 2.1  Private Freiflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen  
Gestaltung der Flächen in einer Breite von 2,5 m ab Straßenbegrenzungslinie als Schotterrasen mit festgesetzter Baumpflanzung.  
Festgesetzte Baumart:  
A (Acer platanoides), Solitärhochstamm, Kronenansatz 2,0 m, Stammumfang (StU) 30-35 cm. Weitere Baumpflanzungen sind auf diesen Flächen unzulässig. Die einheitliche Ausführung erfolgt durch die Gemeinde. (Nach evtl. Beeinträchtigung der Flächen z.B. durch Bauarbeiten 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 Erdreich zu überdecken, soweit darüber private Gartenflächen liegen




### 3. Private befestigte Freiflächen

- 3.1 Private befestigte Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Als solche gelten: wassergebundene Decken, Schotterrasen, weitfugig verlegtes Naturstein- oder Betonpflaster.



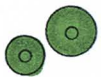

#### 4. Öffentliche Grünflächen

- 4.2  Obstwiese im Nordwesten des Planungsgebietes. Als Gehölze sind Hochstämme von ortstypischen Obstbäumen zu verwenden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und 2x im Jahr zu mähen. Die Mahd 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 Bepflanzung sind ausschließlich einheimische oder ortstypische standortgerechte Gehölze gemäß Artenliste Pkt. 7 zu verwenden. Auf Düngung und Mulchen ist zu verzichten.

#### 5. Straßenbegleitgrün

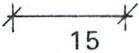

- 5.1  Außer dem bestehenden Grünstreifen entlang der Kreisstraße (Baumgraben mit Alleebäumen) sind die ausgewiesenen Grünflächen im Straßenrandbereich als befahrbarer Schotterrasen auszuführen
- 5.2  „Kastanienplatz“ nördlich der Obstwiese als wassergebundene Fläche Gruppenpflanzung von Roßkastanie (*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,

#### 6. Gehölzpflanzung

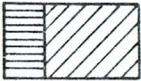


- 6.1  Zu erhaltende Bäume (Alleebäume entlang der Kreisstraße LL16)
- 6.2  Zu pflanzende Bäume, Standort festgelegt
- 6.3  Zu pflanzende Bäume, vom Pflanzstandort kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
- 6.4  Baum- und Strauchhecke
- 6.5 Soweit zwischen unterirdischen Kabeltrassen und den Bäumen der Normabstand nicht eingehalten werden kann, sind die Kabel in einem Schutzrohr zu verlegen.

7. Artenliste	Bäume:	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
		Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Linde	<i>Tilia cordata</i>
		Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
		Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
		Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Sträucher:	Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
		Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
		Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
		Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

### III. 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.

### B. HINWEISE

1.  vorhandene Haupt- und Nebengebäude (außerhalb Geltungsbereich)
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3. z.B. 1296 Flurstücksnummer
4.  vorgeschlagener Standort für Wertstoffsammelstelle
5. Immissionsschutz  
Es wird empfohlen Kinderzimmer und Schlafzimmer auf der kreisstraßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.
6. Bauökologie  
Für alle Bauteile sollen ökologisch unbedenkliche und recyclebare 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.
7. 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 Verteilerschränken - deren Standortfestsetzung in Verbindung mit der Projektierung erfolgt - vorgesehen. In betroffenen Baugrundstücken werden Schränke - unter Ausparung von Sichtdreiecksbereichen - so plaziert, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
8. Bei der Planung und Ausführung öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind die zeichnerischen Darstellungen, im Anhang zur Begründung, zu beachten.
9. Schemaschnitt zur Höhenentwicklung der Hauptgebäude in Quartier A

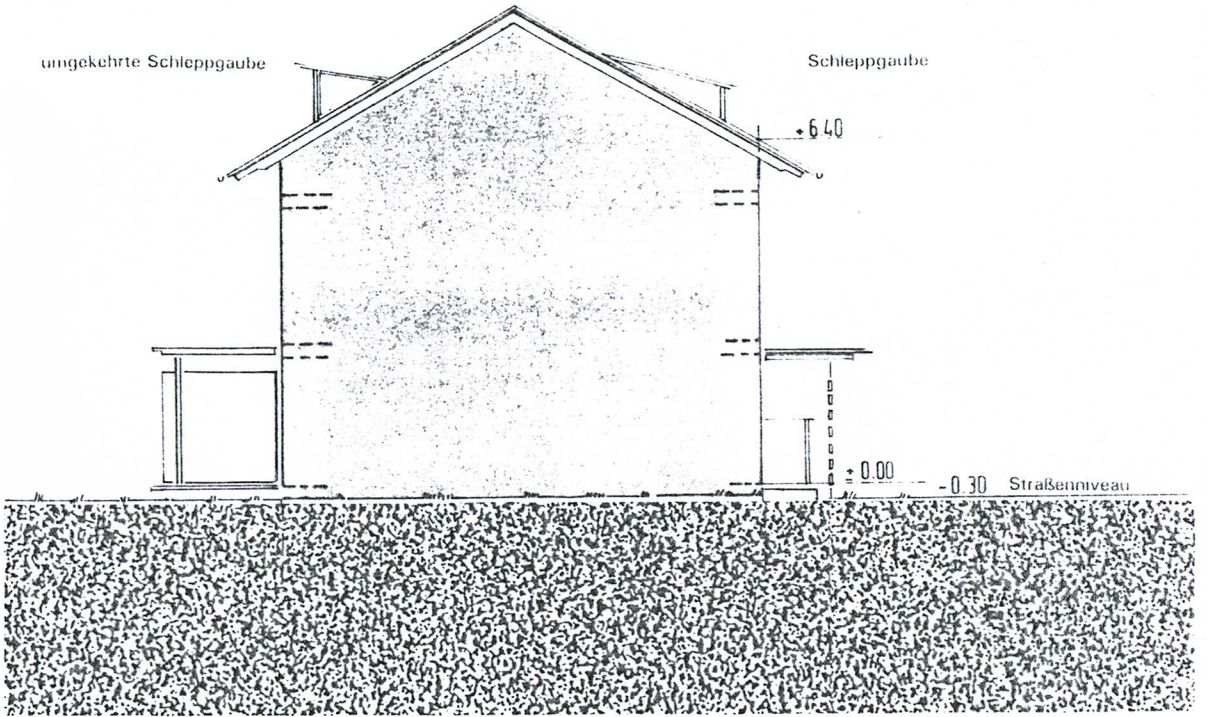
umgekehrte Schleppgaube

Schleppgaube

+6.40

+0.00

-0.30 Straßenniveau







## C. VERFAHRENSVERMERKE :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09. Sep. 96 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 12. Sep. 96 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Sep. 96 hat in der Zeit vom 23. Sep. 96 bis 17. Nov. 96 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30. Juni 97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Juli 97 bis 18. Aug. 97 ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Sep. 96 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 24. Sep. 96 bis 07. Nov. 96 beteiligt.
5. Die Gemeinde Denklingen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20. Okt. 97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23. Sep. 97 als Satzung beschlossen.
6. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27. Nov. 97 Nr. 610-40 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 04. Dez. 97 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

07. Jan. 98  
Denklingen, den.....

*Schulze*  
.....  
( 1. Bürgermeister)

## AUSGANGSSITUATION

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), dessen 8. Änderung vom 17.11.1995 genehmigt vorliegt.

Der Umgriff des geplanten Baugebietes ist im FNP derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Postweg“ wird ein Änderungsverfahren zum FNP durchgeführt, mit dem Ziel, das betreffende Areal als Wohnbaufläche auszuweisen.

Der Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Denklingen am 9. September 1996 gefaßt.

### 2. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Auch nach der Ausweisung und Realisierung mehrerer Wohnbaugebiete in den vergangenen Jahren verzeichnet die Gemeinde Denklingen weiterhin eine große Nachfrage nach Bauland aus den Reihen der ortsansässigen Bevölkerung.

Mit dem Gebiet zwischen der Bahnlinie Landsberg - Schongau und der Kreisstraße LL 16 steht der Gemeinde eine geeignete Fläche zur Verfügung. Langfristige Überlegungen gehen davon aus die gesamte Fläche, bis hin zum heutigen Ortsrand, schrittweise als Wohnbaugebiet zu realisieren.

Im Strukturkonzept „Nördlicher Ortsrand Denklingen“ wurden dazu planerische Grundlagen hinsichtlich Erschließung, Baustruktur und Grünverflechtung entwickelt.

Der Umgriff „Am Postweg“ soll der erste Realisierungsabschnitt sein.

Das Gebiet soll im Sinne eines Einheimischen-Modells realisiert werden.

### 3. GELTUNGSBEREICH, LAGE UND BESCHAFFENHEIT

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 1.8 ha liegt nordwestlich des Postwegs zwischen Bahnlinie und Kreisstraße LL 16. Es besteht im wesentlichen aus den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 1295 und 1296.

Die Bahnlinie Landsberg-Schongau wird derzeit nur für Gütertransport genutzt.

Täglich verkehren maximal 2 kurze Güterzüge mit 3-4 Wagons. Zu Beginn der Planung wurden seitens der Bahn AG keine Absichten zu einer intensiveren Nutzung der Strecke geäußert.

Die möglichen Schallemissionen sind in der Stellungnahme der Immissions-schutzstelle des Landratsamtes Landsberg a.L. abschließend beurteilt worden. Außerdem ließ die Gemeinde Denklingen ein erschütterungstechnisches Gutachten anfertigen. Beide Dokumente verlangen von der Gemeinde Denklingen keine Änderungen der vorliegenden Planung.

Bewerber, die sich mit ihrem Bau in den Einwirkungsbereich des Eisenbahnbetriebes hineinbegeben, müssen die, für Grundstücke dieser Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen ( Pfeifsignale wegen des Bahnüberganges, Erschütterungen usw.) dulden, auch bei geändertem Eisenbahnbetrieb.

Vom Fahrbahnrand der Kreisstraße LL16 (Leederer Straße) muß die Bebauung einen Mindestabstand von 15 m einhalten.

Gegenüber dem Niveau der Kreisstraße liegt das Gelände circa 75cm tiefer; getrennt durch eine Böschung bzw. den Baumgraben mit den vorhandenen Alleebäumen. Das Planungsgebiet selbst kann als eben bezeichnet werden.

Die Gefahr von Überschwemmungen bzw. wild abfließendem Wasser ist theoretisch möglich. (z.B. bei extremen Regenereignissen oder bei gefrorenem Boden) Bauherren wird daher empfohlen, die in der Bebauungsplansatzung festgelegte maximale Höhenentwicklung der Erdgeschoßniveaus auszunutzen.

Südöstlich, zur Ortsmitte hin, grenzt mit dem Grundstück einer Baufirma (Wohnhaus an der Kreisstraße, Lagerfläche im rückwärtigen Bereich) eine Mischgebietsfläche an das Planungsgebiet.

Das Gebiet westlich der Leederer Straße ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

## II. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 1. BEBAUUNGSPLAN UND STRUKTURKONZEPT

Der Bebauungsplan „Am Postweg“ ist der 1. Realisierungsabschnitt des Gesamtkonzeptes „Strukturkonzept - Nördlicher Ortsrand“.

Übergeordnete Idee ist es, einzelne Bauabschnitte zu ermöglichen, die hinsichtlich Erschließung, Baustruktur und „vorläufiger“ Ortsrandgestaltung eine jeweils in sich befriedigende Lösung darstellen. Gleichzeitig soll eine schrittweise, harmonische Entwicklung und Abrundung des Baugebiets ermöglicht werden.

Über die innenliegenden Obstwiesen und dem im nördlichen Bereich großzügigen, von Bebauung freigehaltenen, Ortsrand entlang der Bahn wird der Bezug zur Landschaft ermöglicht.

Die einzelnen Bauabschnitte werden, voneinander unabhängig, von der Kreisstraße aus erschlossen. Zahlreiche Fuß- und Radwege verbinden die Quartiere und führen in die freie Landschaft.

In bis zu 4 Bauabschnitten können insgesamt mindestens 84 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern erstellt werden. Die Möglichkeit zur Realisierung von Reihenhäusern und auch Geschoßwohnungsbau entlang der Kreisstraße und der Bahnlinie wird je nach Bedarf in den einzelnen Bebauungsplänen ermöglicht.

### 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das ausgewiesene Bauland wird einheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die darin zulässigen gewerblichen Betriebe entsprechen dem Standort an der Kreisstraße und der Nähe zur Ortsmitte, sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mischgebiet. Die ortsüblichen und von Bauwerbern nachgefragten Grundstücksgrößen werden berücksichtigt.

Zur Reduzierung der überbauten Flächen wird der möglichen Grundfläche der Gebäude bewußt ein geringerer Spielraum zugestanden, während die Bebauung durchgehend mit zwei Vollgeschossen vorgesehen ist.

Im mittleren Bereich (Quartiere B,C,D) sind insgesamt 10 Einzelhaus-Einheiten mit max. je 2 Wohneinheiten angeordnet. Die notwendigen Garagen und Nebengebäude sind jeweils nordöstlich dieser Wohnhäuser zusammengefaßt. Auf diese Weise entstehen unverbaute, zusammenhängende Gartenbereiche.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgt in erster Linie um das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet auf ein vertretbares Maß zu beschränken und auch aus ortsgestalterischen Gründen. Der Gestaltung des Straßenraumes wird großer Wert beigemessen sollen. Einer Beeinträchtigung durch eine zu große Anzahl von oberirdischen Garagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich soll entgegengewirkt werden. Parallel zur Bahnlinie (Quartier E) ist ein längerer Baukörper, z.B. als Reihenhauszeile vorstellbar.

An der Kreisstraße (Quartier A) ist in Zusammenhang mit einer Tiefgarage auch Geschoßwohnungsbau möglich.

### 3. BAUSTRUKTUR UND ERSCHLIEßUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches offen genug ist, um verschiedene Wohnformen aufzunehmen. Es sollte sowohl im Ganzen, als auch in seinen Teilen ein für jeden verständliches Ordnungsprinzip darstellen. Der Organisation von allem was sich bewegt und fährt kommt übergeordnete Bedeutung zu. Die differenzierte Behandlung aller Fußgänger- und Fahrbereiche ist notwendig. Aber auch die Vernetzung von zusammenhängenden Grünräumen, auch derer die Fußgänger- und Fahrverbindungen überlagern, müssen berücksichtigt werden. Die Analyse der Umgebung, der Topographie und der vorhandenen Wegeverbindungen haben das vorliegende Konzept unterstützt und waren Ansatzpunkt für die Ausbildung von besonderen Gestaltungsmerkmalen.

Die giebelständige Situierung der Gebäude und mit den dazugehörigen grünen Vorbereichen erinnert nicht nur zufällig an die Situation entlang der Hauptstraße in Denklingen, sondern wurde bewußt als Gestaltungselement im neuen Quartier aufgenommen.

Durch das Zusammenfassen der Hausgruppen, entlang einer öffentlichen Erschließung oder eines Obstangers, ergeben sich differenzierte Freiräume, die entweder baulich oder grün geprägt sind. Im Hinblick auf eine anstrebenswerte Vielfalt der Gestaltung, als auch der Wohnform, ist eine Differenzierung der Gebäudehöhen anzustreben. Entlang der Kreisstraße ist, um auch Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen, die Traufhöhe der Gebäude gegenüber der restlichen Bebauung höher angesetzt.

Die Wohngebäude sind so orientiert, daß keine Nordfassade entsteht. Eine gute Belichtung und Besonnung aller Gebäudeseiten ist gewährleistet.

Wohnstraßen und Wohnwege gehören zum unmittelbaren Wohnumfeld und zum örtlichen Verkehrsnetz. Sie dienen der Erschließung von Wohnquartieren, dem Aufenthalt, der Begegnung und dem Spiel. Um die Störung durch den Kraftfahrverkehr so gering wie möglich zu halten wird die notwendige Erschließung verkehrsberuhigt (§ 325 StVO) ausgebaut.

Entsprechend der linearen Gebäudeanordnung erschließt eine rechtwinklig angelegte Wohnstraße das Quartier und bindet zweimal an die Kreisstraße an. Die nördliche Einmündung wird auch zur Erschließung des zweiten Bauabschnittes genutzt.

Im gesamten Planungsgebiet sind die asphaltierten Fahrwege auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Für den seltenen Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen sind entsprechend breite Grünbereiche (Straßenbegleitgrün) entlang der Fahrstraßen als Schotterrasen ausgebildet.

Ein Mistweg zwischen den Gartengrundstücken B und C ermöglicht eine bessere Durchlässigkeit.

Auf eine rückwärtige Fahrerschließung des Baugebiets über den Betriebsweg entlang der Bahnlinie wurde bewußt verzichtet. Im Hinblick auf die längerfristige bauliche Entwicklung soll der geplante Fuß- und Radwanderweg entlang der Bahn in die freie Landschaft nicht durch Fahrverkehr belastet werden.

Entlang der Kreisstraße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser ist durch einen Baumgraben mit vorhandenen Alleebäumen von der Fahrbahn abgesetzt.

Angesichts einer generellen Verbesserung der Lärmproblematik entlang der gesamten Kreisstraße verfolgt die Gemeinde Denklingen das Ziel, für die Ortsdurchfahrt in diesem Bereich ein Tempolimit von 30 km/Std.einzuführen. Außer einer spürbaren Reduzierung des Verkehrslärms kann auf diese Weise die negative Trennwirkung der stark befahrenen Straße deutlich gemildert werden. Das Überqueren der Fahrbahn wird einfacher und das Radfahren auf der Kreisstraße dadurch deutlich sicherer.

#### 4. GESTALTUNG

Die „strenge“ Anordnung der Gebäude stellt sich gegen die heterogene Umgebung. Dadurch wird eine innere Geschlossenheit, und durch Wege, Wohnstraßen, Obstwiese und Kastanienplatz gleichzeitig eine angemessene Offenheit und räumliche Vielfalt erreicht. Es entsteht ein eigenständiges Quartier.

Die „strenge“ Gebäudegrundform, die an der straßenzugewandten Seite mit einer Baulinie räumlich definiert ist, steht für sich und braucht außer Angaben zur Höhenentwicklung, Dachneigung und Dachgestaltung keine detaillierten Gestaltungsvorschriften.

Das Wohnumfeld ist der Raum für soziales Handeln und Erleben. Seine Gestalt und Wirkung beeinflussen spürbar die Art und Weise seiner Nutzung. Wesentliche Voraussetzung für diese individuelle Nutzung des Wohnumfeldes ist dessen sinnvolle Gliederung und Zonierung.

Entscheidend sind dafür die Übergänge zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum, also der gemeinschaftliche und halböffentliche Raum.

Vom privaten Freiraum (Garten, privater Grünbereich entlang der Straße) über den nachbarschaftsbezogenen Ort (Obstwiese, Kastanienplatz), der Wohnstraße und den durch unterschiedliche Bedeutungen geprägten Fußwegen ist ein differenziertes Angebot der Nutzung des Freiraumes und der möglichen sozialen Kontakte gegeben.

Die Gemeinde Denklingen ist der Auffassung, daß durch die Ausweisung von öffentlichen, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen (Obstwiese am Ortsrand) sowie dem wassergebundenen Kastanienplatz (nördlich der Obstwiese) und insgesamt durch das verkehrsberuhigte Wohnstraßen- und Wegenetz den Forderungen nach §1 Abs.5 Nr.3 Baugesetzbuch in vollem Umfang entsprochen wird. Der öffentliche Raum bietet so die Möglichkeit zur Begegnung von Jung und Alt für vielfältige Aktivitäten, besser als dies ein ausgewiesener Spielplatz für nur eine spezifische Altersgruppe leisten kann.

Sowohl für die öffentlichen Verkehrsflächen wie auch für die straßenzugewandten, privaten Freiflächen werden daher detaillierte Festsetzungen getroffen. (s.Anlage )

#### 5. GRÜNORDNUNG

Übergeordnete Idee des Grünkonzeptes ist die Vernetzung der einzelnen Wohnquartiere (Bauabschnitte) mit der Landschaft und die Bildung von zusammenhängenden Grünbereichen die von Bebauung freigehalten werden.

Die Obstwiese mit dem Kastanienplatz bildet im ersten Bauabschnitt den vorläufigen Ortsrand und wird mit der Realisierung des nächsten Bauabschnittes zum innenliegenden Obstanter. Die Obstwiese wirkt gleichermaßen als verbindendes und gliederndes Element.

Das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes wird wesentlich durch die giebelständigen Gebäude, die davorliegenden breiten Grünbereiche und die zugehörigen „Hausbäume“ bestimmt. Diese Großbäume sind prägend für den öffentlichen Straßenraum und gesamte Quartier.

Die vorhandenen Alleebäume an der Kreisstraße sind zu erhalten und in einen Baumgraben zu integrieren.

Mit einer gemischten Baum- und Strauchhecke entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets wird das Planungsgebiet vom benachbarten Lagerplatz einer Baufirma abgegrenzt.

#### 6. VERSORGUNG / ENTSORGUNG

Im Bereich an der nördlichen Zufahrt von der Kreisstraße wird ein Standort für eine Wertstoffsammelstelle vorgeschlagen.

III. STÄDTEBAULICHE DATEN

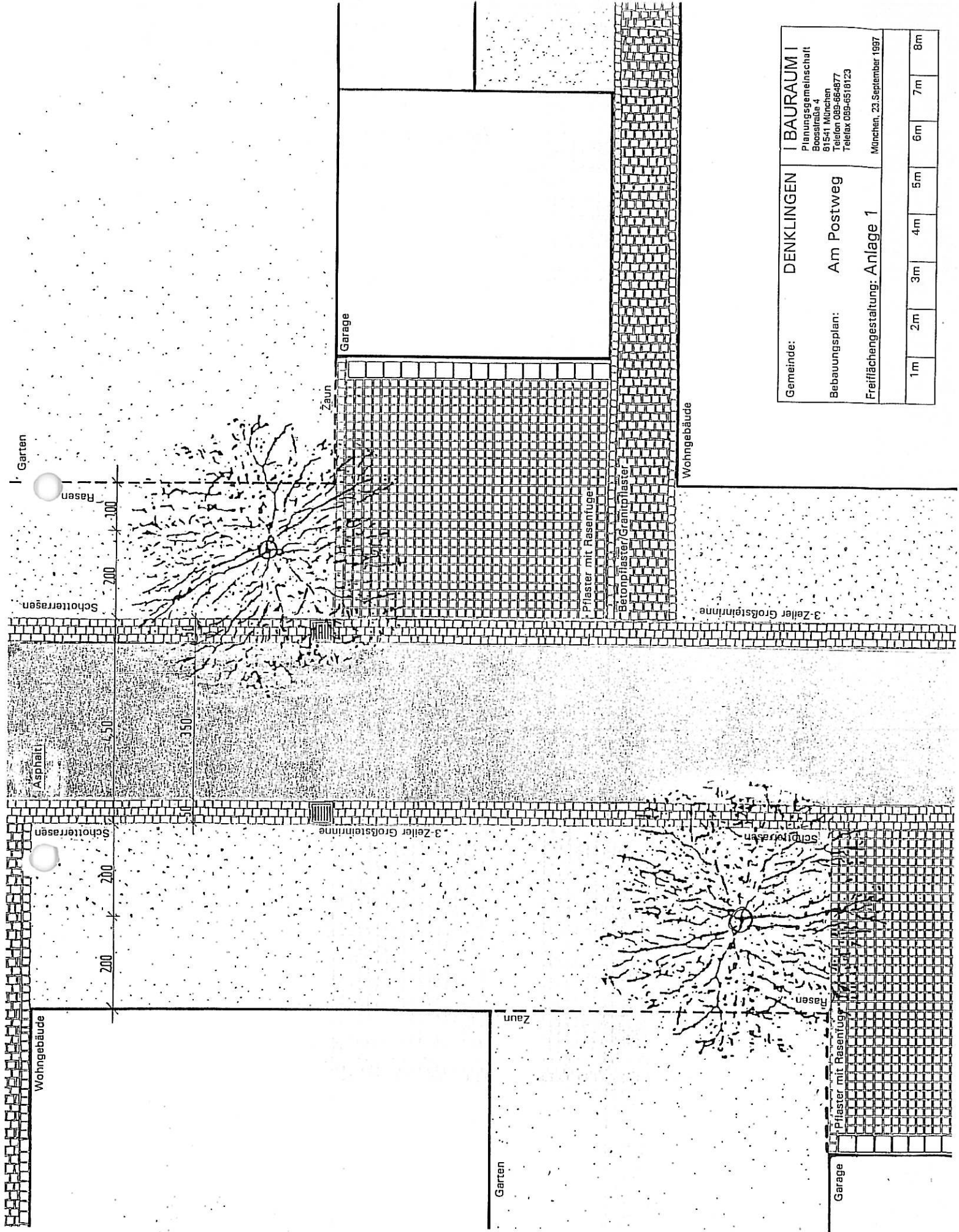
Fläche des Gesamtumfangs	ca. 17.600 m <sup>2</sup>
Nettobauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 11.700 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün, Kastanienplatz, Kreisstraße LL16	ca. 1.240 m <sup>2</sup>
landwirtschaftl. Weg entlang Bahnlinie	ca. 500 m <sup>2</sup>
innere Erschließung Wohngebiet	ca. 2.700 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen Obstwiese, nordwestlich	ca. 920 m <sup>2</sup>
Strauchhecke, südöstlich	ca. 540 m <sup>2</sup>
max. Bruttogeschossfläche gesamt	ca. 4.680 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten 1WE pro Haus	ca. 20 WE
maximale WE pro Haus	ca. 40 WE
Einwohnerzuwachs geschätzt	ca. 60 - 120 EW

IV. Anlagen 1-5

Gemeinde Denklingen, den .....

23. Sep. 97

  
.....  
( 1. Bürgermeister)

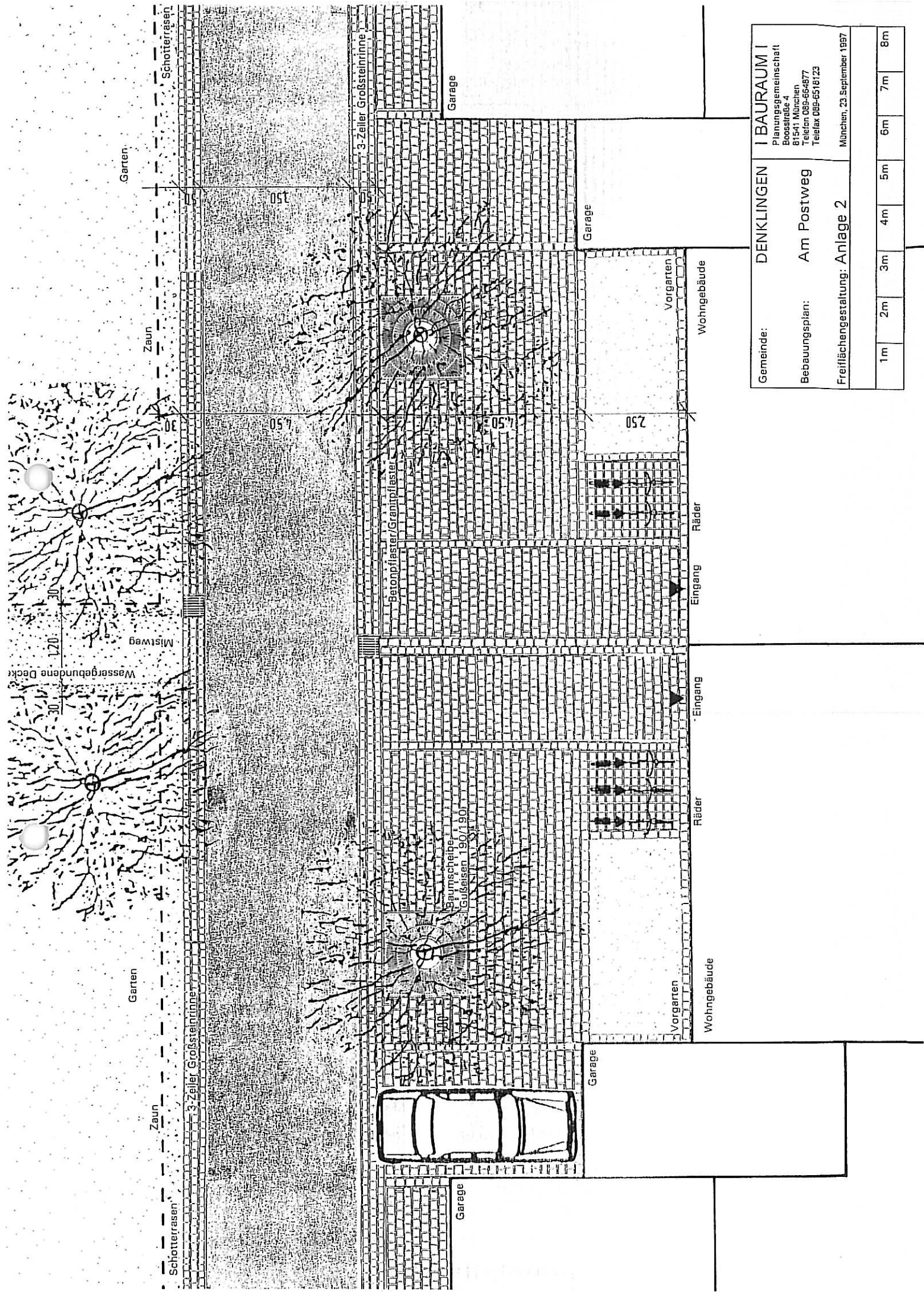


Gemeinde:	DENKLINGEN							
Bebauungsplan:	Am Postweg							
Freiflächengestaltung:	Anlage 1							
	1m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m

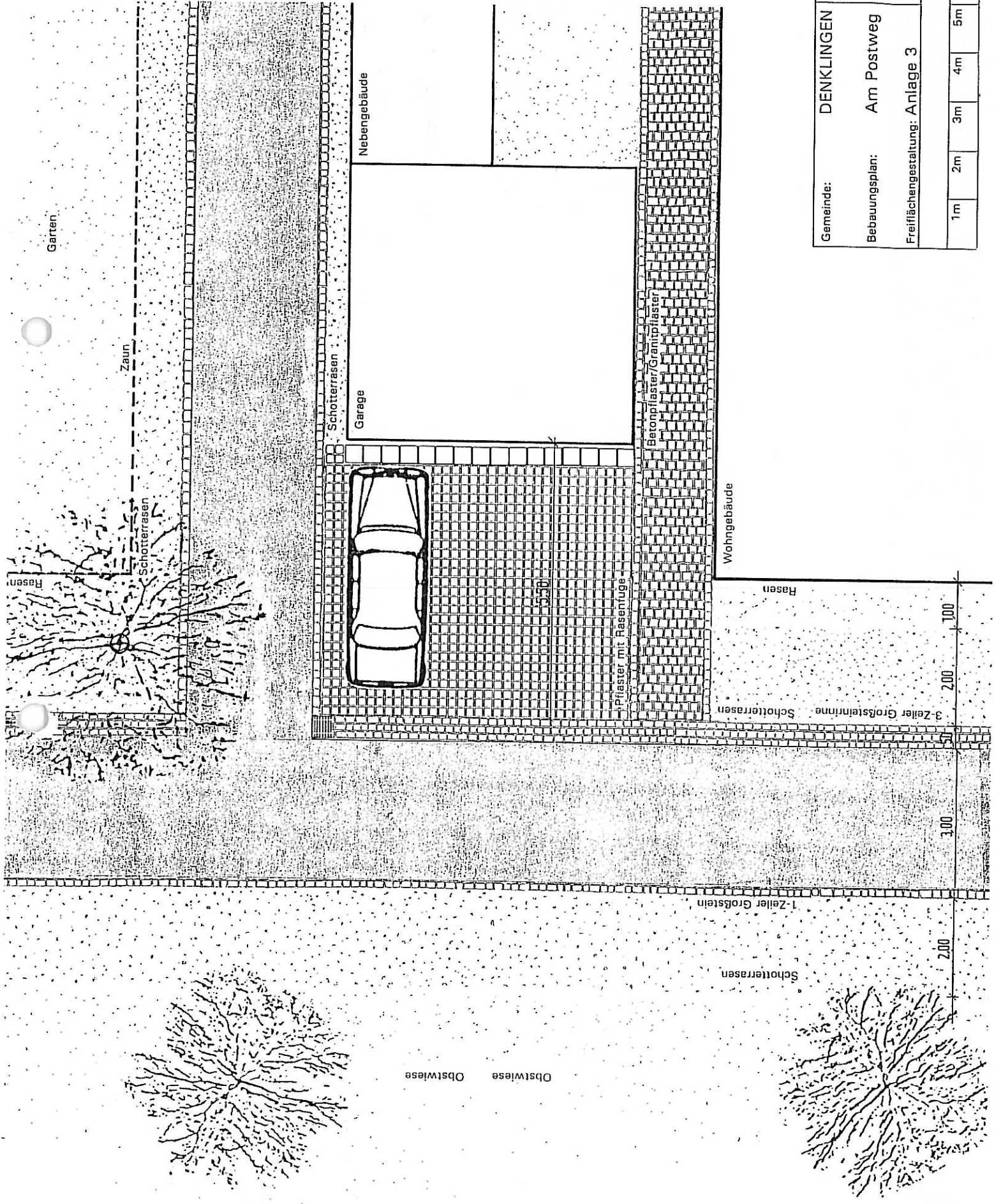
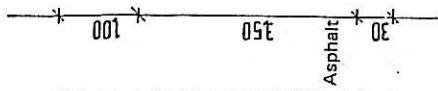
I BAURAUM I  
 Planungsgemeinschaft  
 Boosstraße 4  
 81541 München  
 Telefon 089-664877  
 Telefax 089-6516123

München, 23. September 1997





Gemeinde: DENKLINGEN		I BAURAUM I					
Bebauungsplan: Am Postweg		Planungsgemeinschaft Boosstraße 4 81541 München Telefon 089-654677 Telefax 089-6516123					
Freiflächengestaltung: Anlage 2		München, 23. September 1997					
1m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m



Gemeinde:	DENKLINGEN	I BAURAUM I							
Bebauungsplan:	Am Postweg	1m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m
Freiflächengestaltung:	Anlage 3	Planungsgemeinschaft Boosstraße 4 81541 München Telefon 089-654677 Telefax 089-6518123 München, 23. September 1997							



