



- 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 Nr. 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 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 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 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO; z.B. 6,40 m; Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. 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 Reihenhaus 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.
- 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
- 4.10 Garagen oder Stellplätze; bei Stellplätzen ist ein offenes Rankengerüst mit Berankung zulässig
- 4.11 nur Garagen zulässig (vgl. Texthinweis D.17)
- 4.12 nur Stellplätze zulässig
- 4.13 Sonstige Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen, Schuppen etc.
- 4.14 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 Verkehrsflächen**
- 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. 91 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Nr.3 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 (Orstrand) 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. 2vx, 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 Allgemeinheit (Gemeinde Denklingen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
a) Bei den Parzellen 27 - 34 kann ggf. das Geh- und Fahrrecht auch entfallen; dann darf bei getrennten Zufahrten je Zufahrt eine Breite von 2,75 m nicht überschritten werden.
b) Bei den Parzellen 1 - 3 kann bei Errichtung eines Doppelhauses auf das Geh- und Fahrrecht verzichtet werden.
- 7.5 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes: Siehe Festsetzungen Ziffer A.4.16
- 7.6 Lärmschutzwand, zwingend mit Mindesthöhe 3,0 m zu errichten und zu bepflanzen.
- 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 versickerungsfähig zulässig

B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1. vorhandene Grundstücksgrenze

2. aufzuhobende Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

4. vorgeschlagene neue Gebäude

5. vorhandene Gebäude

6. 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. Nebengebäude

11. Vorschlag zur Situierung von Anlagen, z.B. Garagen

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. Grundrissorientierung 2; gem. textlicher Hinweise, Ziff. D 15 a)

16. Grundrissorientierung 3; gem. textlicher Hinweise, Ziff. D 15 b)

17. Hinweise zur Anwendung der Nutzungsschablonen:

Die Zellen 1, 2 gelten insgesamt nur alternativ!

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 textlichen Festsetzungen (= Ziffer C, separat), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D, separat), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung.

Verfahrensmerkmale

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 vom 11.07.2005 bis 11.07.2005 öffentlich ausgestellt.

4.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 21.11.2005 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.10.2005 bis 01.11.2005 erneut öffentlich ausgestellt.

5.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2005 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 dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung, ausgefertigt am:

den 22.11.2005
Gemeinde Denklingen
Horber, Erste Bürgermeisterin

den 29.12.05
Gemeinde Denklingen
Horber, Erste Bürgermeisterin

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

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2004

Stand: 21.06.2005

Dipl.-Ing. Rudolf Feiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Algenstraße 25 81541 München
Tel. 089/695590 - Fax. 089/6921541
e-mail: stadttebau.reiser@t-online.de

Vogl & Kloyer
Landschaftsarchitekten
Pölnitzstraße 21 Rgb. 82382 Weilheim i. OB
Tel. 0881/6010074 - Fax. 0881/6010076
e-mail: mail@vogl-kloyer.de