



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2 Abs. 1, 9, 10, 13 b und 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1079) m.W.V. 13.05.2017, Art. 61 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2152-1, zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammerG, des G über die öffentliche Versorgungsanlagen und der Bayerischen Bauordnung vom 22. August 1998, (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), und der Verordnung über die Ausgestaltung der Baueinheiten sowie über die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Büro Dr. Blasy - Dr. Overlandt als architektonische Dipl.-Ing. D. Patzelt, geliebten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „HINTERBERG“ als

SATZUNG.

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer B), den textlichen Festsetzungen (= Ziffer C), den Hinweisen durch Text (= Ziffer D), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich und Abgrenzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 (WA) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO - festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 110 Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 110 qm; bei dieser Grundfläche I sind Balkone und Terrassen mitzurechnen.

3.2 Die zulässige Grundfläche kann für Terrassen um bis zu 10 % und für Balkone um bis zu 5 % überschritten werden.

3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschosse

3.4 WH 6,00 max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,00 m; unter Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigtüfelfußes; oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 FH 8,50 maximale Firsthöhe, z.B. 8,50 m; unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigtüfelfußes, oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der beiden Dachflächenoberkanten an der höchsten Stelle.

4. Bauweise

4.1 o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

4.2 nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 WE

4.3 Baulinie

4.4 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.5 Ga/St Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser, Schuppen etc.

4.6 St Stellplätze; in wasserdurchlässiger Befestigung sind diese auch außerhalb der Flächen gem. Ziff. 4.5 zulässig

4.7 SD / WD Sattel- oder Walmdach; für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit geringerer Dachneigung von 18 - 22° bzw. 22 - 27° zulässig

5. Verkehrsfäche

5.1 Straßengrenzlinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen; Hinweis: Innerhalb dieser Linie ist die Ausfüllung der Flächen im Rahmen der weiteren Planung veränderbar entsprechend technischer und gestalterischer Anforderungen!

5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. Grün- und Freiflächen

6.1 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und Muldenversickerung, Oberflächenwasser

6.2 private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung: „Orts- und Landschaftsbild“; bauliche Anlagen außer Einfriedungen sind unzulässig.

6.3 Pflanzgebote

6.3.1 Baum zu pflanzen - großkronig (1. und 2. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste A (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.3.4) Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18 - 20, als Straßenbaum STU 20 - 25

6.3.2 Baum zu pflanzen - kleinkronig (3. Ordnung) aus der empfohlenen Artenliste B (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.3.4) Pflanzgröße: Hochstamm, STU 16 - 18

6.3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandgestaltung) aus der empfohlenen Artenliste A bis C (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.3.4). Es sind heimische und standorttypische Arten und insbesondere Obstbäume zu verwenden.

6.4 Bei Baumpflanzungen ist Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1980 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Abstand von Bäumen zu Privatgrundstücken mind. 2 m und zu landwirtschaftlichen Flächen mind. 4 m. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bäume, die wegen Krankheit oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Nachpflanzungen mindestens gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Festgelegte Zufahrt; geringe Verschiebungen bis zu 1,5 m zulässig

7.2 Versickerungsfächen für unverschlusste Oberflächenwasser

7.3 Festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossfertigtüfelfußes in Metern über Normal Null, z.B. 712,50 m üNN

7.4 Maße in Metern, z.B. 6 m, 5 m

7.5 Ein- und Ausfahrtverbot; die Zufahrten zu Nebenanlagen, die der Versorgung des Bauobjekts dienen (z.B. Trafostationen, Schaltschränke), bleiben davon unberührt.

B. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. vorhandene Grundstücksgrenze

2. vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

3. vorgeschlagene neue Gebäude

4. vorhandene Gebäude

5. Flur-Nr., z.B. 357

6. Parzellen-Nummer, z.B. 2

7. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, ...

8. vorgeschlagene Bäume, Standort frei wählbar

9. Sträucher (Pflanzgröße Str. 2x, 60-100) und raumbildende Hecken (siehe textl. Festsetzungen Ziffer D.3.4)

10. vorhandener Baumbestand, teilweise außerhalb

11. Höhenlinien in Metern

12. Stellplatzflächen mit fugenoffenen Belägen, wasserdurchlässig!

13. Parkplatz öffentlich

14. Vorschlag zur Gestaltung von öffentlichen Platzflächen, mit z.B. ebenerm Pflaster

15. Vorgeschlagene ca.-Höheneinstellung der Erschließungsstraße

16. Elektro-Kabelleitung, unterirdisch

17. Hinweis zur Anwendung der Nutzungszeichnungen: Diejenigen Festsetzungen, wo wahlweise Regelungen einzuhalten sind, sind wie folgt anzuwenden: Es sind entweder die Festsetzungen der 1. Zeile (GR 130, WH 4,50, 22-27°) anzuwenden, oder aber insgesamt (GR 110, WH 6,00, 18-22°) die Festsetzungen der 2. Zeile. Eine Kombination der 1. und 2. Zeile ist unzulässig.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland innerhalb des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig gem. § 1 9.1 V. mit § 4 BauNVO; § 13 b BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgrenzen

2.1 Im Geltungsbereich sind entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig, oder Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss.

2.2 Durch die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf eine GRZn von 0,50 nicht überschritten werden.

2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 400 qm.

3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen

3.1 Hauptgebäude und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung der dafür festgelegten Flächen zulässig, Stellplätze auch außerhalb, nicht jedoch in den Eingrünungsflächen gem. A.6.1 und A.6.2.

3.2 Nebengebäude und Gartengerätehäuser sind bis zu 10 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudelänge darf 4 m dabei nicht überschreiten, von der Baugrenze ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Trotz Abkömmlingen von 1,50 m zur Grenze handelt es sich um Grenzgebäude.

3.3 Im Vorgartenbereich, das ist der Raum zwischen Straße und straßenreifer Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuser, ausgenommen Fahrradstellplätze, unzulässig.

3.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen der Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Gestaltung der Gebäude (Hauptgebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude)

4.1 Dächer

4.1.1 Die Gebäude bis Erdgeschossigebäude sind mit symmetrischen Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 18 - 22° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden. Es ist nur 2 Zwerchgiebel pro Wohngebäude zulässig bis max. ein Drittel der Gebäudehöhe, wobei der Neberstirnt mind. 0,50 m unter dem Hauptstirnt bleiben muss. Dachgauben sind unzulässig.

4.1.2 Der Verlauf des Gebäudefirstes muss über die Gebäudehöhe hinaus erfolgen.

4.1.3 Die Gebäude mit Zweigeschossigkeit bis zur Traufe sind mit asymmetrischen Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 18-22° zu bauen. Außer einer konstruktiv erforderlichen Fußplatte ist kein Kniestock zulässig. Zwerchgiebel und Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

4.1.4 Dachvorsprünge sind bis zu 110 cm zulässig, soweit sie jedoch ortsnah über 80 cm hinausgehen, sind sie insgesamt mit bis zu 110 cm zulässig. Die Dachneigung von Dachgauben und Dachaufbauten ist unzulässig.

4.1.5 Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.

4.1.6 Die Dacheindeckung wird mit naturtonnen, rotbraunen, grauen und anthraziten Dachziegel oder Dachsteinen festgesetzt. Für Nebengebäude und Garagen und erdgeschossige Anbauten sind Abweichungen vom Dacheindeckungsmaterial zulässig.

4.1.7 Nicht zulässig sind Sattel- oder Walmdächern sind Dachschichten (negative Dachgauben) und schräg laufende Ortel- und Traufgänge.

4.1.8 Flachdächer und Putzdecken werden auch für erdgeschossige Eingangsbereiche, Wintergärten, Terrassenbegründerungen und untergeordnete Anbauten wie Erker zugelassen.

4.1.9 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.

4.2 Außenwände in Holz-Blockbauweise mit runden Stämmen sind unzulässig.

5. Höheneinstellung Erdgeschoss und Höhen der Gebäude

5.1 Auch aus Gründen des Hochwasserschutzes soll der Erdgeschossfertigtüfelfuß mindestens 0,30m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

6. Geländeänderungen

6.1 Das natürliche Gelände ist zu erhalten, Geländeänderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei dann der Geländevertiefung großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig. Abgrabungen, die ein erhebliches Untergrössen ermöglichen, sind unzulässig.

6.2 Geländeanschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss, sind ausgeschlossen.

7. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

7.1 Es gilt die Stellplatzanzahl der Gemeinde Denklingen vom 27.03.2019.

7.2 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfriedung mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden. Der Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden. Garagen sind unzulässig.

7.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 qm sind nur in begr. 30 qm zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine).

8. Einfriedungen und Versorgungsleitungen

8.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten, jedoch nur, soweit die einzufridende Fläche nicht durch die Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück hin verläuft.

8.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 8.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.

8.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.

8.4 Zaunsockel sind nur zulässig, wenn sie bodeneben sind.

8.5 Soweit erforderlich ist durch die Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteiler-schränken mit den Abmessungen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestalten.

8.6 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen; diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.

8.7 Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

9.1 Die Verriegelung des Bodens in der Landschaft entfallen, müssen Garagenanfahrungen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasen, Kiesflächen) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgearbeitet werden.

9.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWRFV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Entleeren von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) zu Grunde zu legen. Die Fläche der fugeoffenen Vorflur unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rinne (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 cbm nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwemmdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückhalteklappe in den Reinigungsgraben und von dort in den öffentlichen Regenkanal zu entsorgen. Die Fläche der fugeoffenen Vorflur unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

9.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

9.4 Pflanzgebote und Pflanzliste

a) Pro angefangener 250 qm privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Empfohlen wird eine Verwendung der nachstehend genannten Arten

b) Artenlisten zu Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer A.6.

A) Artenliste Baum 1. Ordnung (großkronig)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B) Artenliste Baum 2. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus S.	Wilde- und Zierkirschen
Sorbus aria	Mehlbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbäume (S. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume etc.)	

C) Artenliste Sträucher

Amygdalus laevis oder lamarkii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Hase
Crataegus laevigata oder monogyna	Weißdorn
Gonymym europaeus	Pflaumerle
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes S. Johannisbeere,	Obststräucher i.S.
Sambucus nigra	Wilder- und Zierzornen
Viburnum lantana	Holunder
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Taxus baccata	Gemeine Eibe

9.5 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen oder bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

10. Immissionschutz

10.1 Es ist die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren im Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es sind auf den Leitflächen des Landesamtes für Umwelt, Tiefenökologie, Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen. (http://www.lfu.bayern.de/laem/luftwaermepumpen/loechterfrequenz_geraue_3teil_luftwaermepumpen.pdf)

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Abwasserbeseitigung der häuslichen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben ist dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen, wobei die einschlägigen Festsetzungen und Vorschriften zu berücksichtigen sind. Die Abwasserbeseitigung ist Bezug jeweils an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist zwingend. Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken (Dach und Hof) und von den Verkehrsanlagen wird in einem Regenwasserkanal gesammelt.

2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Klosterberg 5, 86627 Tertiaturen, Tel. 082718157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

3. Die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe haben in ihrer aktuellen Form Bestands- und Nutzungsschutz, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind auch außerhalb des Zeitraums von 6 - 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen. Ansonsten werden landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Belange nicht berührt.

4. Wasserverschärfliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

Sollen z.B. Erkenntnisse beim Planungsstadium vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewöhnlichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auftragsarbeiten im Bodenbereich im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekräftigen werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-, Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KWVG und Art. 1 Satz 1 und 2 V. m. Art. 12 BayVollzG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Auszubehälter, nach § 51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KWVG und Art. 30 BayABfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 3 - 8 KWVG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und 3 nachweisverordnungs und ggf. nachträgliche Beweissicherungsmaßnahmen nach 10 Abs. 1 S. 1 V. m. § 4 Abs. 2 BImSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MBl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" sowie wie möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserleitungsstand gegeben ist. Aufgrund der Topografie kann nicht abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abfließen von Wasser darf nicht verändert werden, das Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

6. Die weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächengewässern sind aus technischer Sicht erforderliche, das betroffenen Bauwerke, wie Bodenarbeiten oder Lössschichten in ausreichendem Maße über die Geländeoberfläche zu stellen.

7. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

8. Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWRFV) wird hingewiesen, bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die aktualisierten Technischen Regeln (TRNGW, TRENO) dazu, wird hingewiesen.

9. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

10. Hausdrainagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6. Belange des abwehrenden Brandschutzes: Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes ist für die Löschwasser-versorgung Sorge zu tragen. Der Zugang, sowie die Zufahrt für die Feuerwehren, ist nach DIN 14 090 bzw. nach den Richtlinien für die Feuerwehren auf Grundstücken zu berücksichtigen. Auf die Verpflichtung der Gemeinde zur Sicherstellung der Löschwasser-versorgung (Mindestwasserlieferung gemäß DVGW Merkblatt W 405 von 48 m³/Strunde) für das betroffene Gebiet wird hingewiesen (Art. 1 Abs. 2 BzBfVWG).

7. Freiflächen-gestaltungsspläne: Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungsspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen, Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

8. Die Gemeinde Denklingen beabsichtigt, für eine zügige Bebauung des Bebauungsplangebietes „Hinterberg“ den Erlass von Baugeboten, sofern die Grundstücke nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bauplanes bebaubar werden, § 172 BauGB (1) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümern durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen (1-1)

(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für seine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen.

Verfahrensmerkmale

1. Die Gemeinde Denklingen hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 10.07.2019 hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis zum 20.09.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit E-Mail vom 15.07.2019 bis zum 27.09.2019 stattgefunden.

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 10.12.2019 hat in der Zeit vom ...2019 bis zum ...2020 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ...2019 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat von Denklingen hat laut Beschluss vom ...2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom ...2019 und die Begründung in der Fassung vom ...2019, als Satzung beschlossen.

5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassungen. Ausfertigt am:

Gemeinde

(Siegel) Braunneger, Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am ...2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem Zeitpunkt der öffentlichen Eintragung in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde

(Siegel) Braunneger, Erster Bürgermeister

Gemeinde DENKLINGEN
Denklingen | Eplach | Dienhausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "HINTERBERG"
Maßstab 1 : 500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2019

Stand: 10.07.2019
geändert: 10.12.2019

STÄDTBAU:
Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 3 81541 München
Tel. 089/695590 - Fax. 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:
Büro Dr. Blasy - Dr. Overlandt
Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. D. Patzelt,
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143/997-100 - Fax. 08143/997-150
E-Mail: info@blasy-overlandt.de