

Gemeinde **Denklingen**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Leimgruben**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhländstr. 5, 80336 München

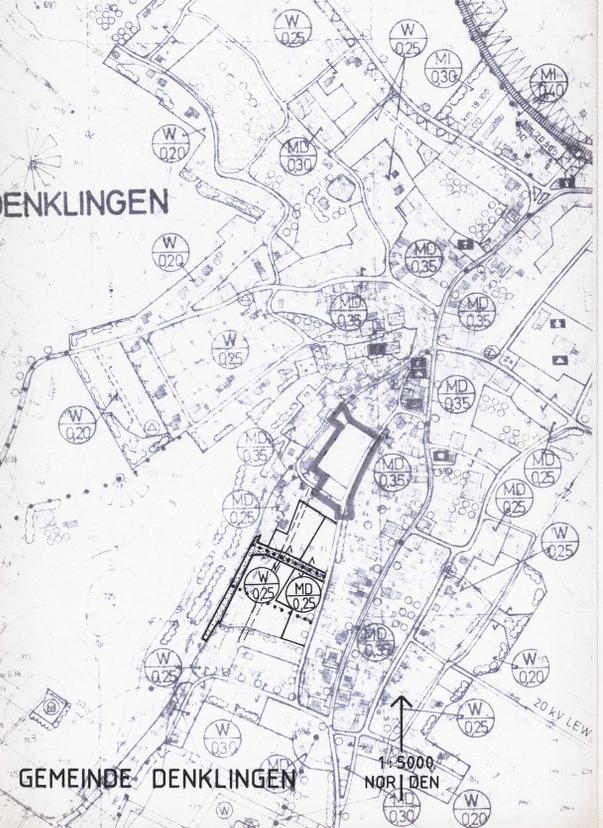
Az.: 610-41/2-18 Bearb.: Ka/Man/Win/Bl

Plandatum
27.02.1996
08.07.1996
05.11.1996

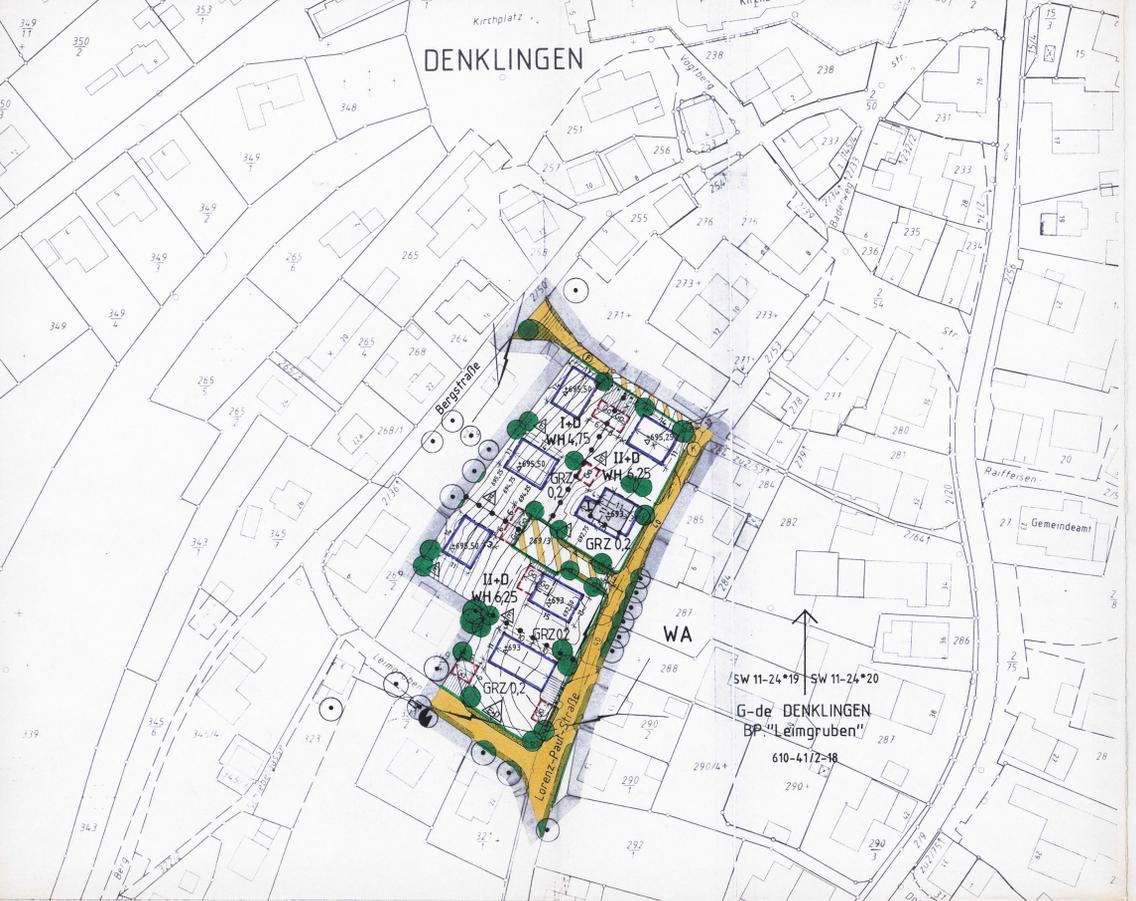
Die Gemeinde Denklingen erläßt aufgrund § 1 bis 4 sowie 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Bebauungsplan Leimgruben



GEMEINDE DENKLINGEN
NORDEN



A Festsetzungen durch Text

- 1 Art der baulichen Nutzungen
 - 1.1 Das Bauland ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO- als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig. Sonstige Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
 - 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:
 - Einzelhausgrundstück: max. 2 Wohnungen
 - Einzel- oder Doppelhausgrundstücke: bei Einzelhausbebauung max. 3 Wohnungen bei Doppelhausbebauung max. 4 Wohnungen insgesamt
- 2 Bauweise Abstandsflächen und Grundstücke
 - 2.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.2 Die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - 2.3 Folgende Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:
 - Einzelhäuser 600 m²
 - Doppelhaushälften 450 m²
 - 2.4 Für die durch Planzeichen mit Einzel- oder Doppelhaus bebaubaren Grundstücke ist unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Teilung der Grundstücke in zwei Parzellen zulässig. Die Gebäude sind dann an der gemeinsamen Grundstücks-grenze in gleiche Höhe, Dachform und Dachneigung zusammenzubauen.
 - 2.5 Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind grundsätzlich zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um max. 2,50 m überschreiten und sind bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Notwendige Abstandsflächen sind einzuhalten.
- 3 Nebenanlagen
 - 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
 - 3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf privaten Grundstücken unterzubringen. Einrichtungen wie Kabelverteilungsschränke u. ä. sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie unterzubringen.
- 4 Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Sichtbar abgesetzte Gebäudesockel sind unzulässig.

- 4.2 Baukörper sind nur mit rechteckigem Grundriß mit First über der Längsseite des Gebäudes zulässig. Doppelhaushälften sind bezüglich Höhe, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzschalungen zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind grelle und verunstaltend wirkende Materialien und Farben unzulässig. Glasbauteilflächen sind in Außenfassaden unzulässig.
- 4.4 Fenster mit einer lichten Glasfläche von über 1,2 m² sind zu unterteilen.
- 4.5 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zwischen 40° und 45° zulässig. Als Dachform der Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen die an die Hauptgebäude angebaut werden, sind Pultdächer zulässig. Sie sind mit gleicher oder flacherer Neigung wie das Hauptdach auszuführen. Zulässig sind Dachneigungen von 20°-45°.
- 4.6 Aufenthaltsräume im Dachraum dürfen über die Gebäudegiebel und über die Dachflächen mittels Aufbauten oder über Dachflächenfenster belichtet werden. Es sind nur stehende Gauben (alleseitig von Dachflächen umgeben) mit gleicher Deckung und Neigung wie das Hauptdach zulässig. Je Dachseite sind zwei gleichgestaltete Gauben mit max. 1,50 m Breite zulässig. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel, gemessen von der Wandscheibe, muß mindestens 3,00 m betragen. Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Zusätzlich ist je Dachseite ein liegendes Fenster mit max. 0,8 m² Glasfläche zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei Haustyp I + D zulässig. Die max. Breite beträgt 5,00 m. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Zwerchgiebel sind nur auf einer Dachseite zulässig.
- 4.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachüberstände über 1,00 m sind unzulässig.
- 4.8 Für Dacheindeckung ist naturroter Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
- 4.9 Anlagen zur Energiegewinnung und Energiespeicherung z. B. Sonnenkollektoren und Voltauflastanlagen sind zulässig, wenn sie gestalterisch in die Dachfläche integriert sind und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 4.10 Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzwände in Holz oder verputztem Mauerwerk bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,3 m zulässig.
- 5 Garagen
 - 5.1 Garagen dürfen nur für den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
 - 5.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Davon ist mindestens 1 Stellplatz als geschlossene Garage oder überdachter Carport zu errichten. Garagenzufahrten und Stellplätze auf Privatgrund sind in wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

- 6 Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Tore sind in Holz auszuführen.
- 6 Einfriedungen
- 6.1 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holzstaketenzäune in einer Höhe von max. 1,20 m über Oberkante Straßenmitte, mit Ausnahme des Bereichs der Sichtfelder zulässig. Freistehende Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Diese sind mit den baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garage, Nebengebäude) zu verbinden.
- 7 Grünordnung
 - 7.1 Die un bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden, mit Rasen, Sträuchern und Bäumen der heimischen und potentiell natürlichen Vegetation zu begrünen.
 - 7.2 Je 300 m² Gesamtfläche ist ein standortgemäßer Baum, Wuchsklasse I, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-22 cm Stammumfang, 350-400 cm Höhe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume werden hierbei angerechnet.
 - 7.3 Für Hecken, Sichtschutzpflanzungen, Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen, sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind folgende bodenständige Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse, einzelstehend, Baumreihen oder in Gruppen	
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Zusätzlich:
Bäume 2. Wuchsklasse, teilweise einzelstehend oder zur Unterpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia (einzelstehend)
Eberesche	Sorbus aucuparia moravica (auch für Allee)

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus Europaeus **)
Liguster	Ligustrum vulgare *)
Holunder	Sambucus nigra
- 7.4 Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Wildrosen Rosa multiflora
Wildrosen Rosa canina
Wildrosen Rosa spinosissima
- *) giftig
**) stark giftig
- Die Erschließungswege zu den privaten Grundstücken und Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (wassergebundene Decke) auszubilden. Für Stellflächen sind auch Betonbaustein und Großsteinpflaster mit Rasenfuge zulässig.

B Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2 WA Allgemeines Wohngebiet
- 3 GRZ 0,20 Grundflächenzahl 0,20 als Höchstmaß. Die zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 - Halbsatz 2 sowie Satz 3 und 4 BauNVO durch Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden.
- 4 I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das 2. Vollgeschos ist als Dachgeschos auszubilden.
- 5 WH 4,75 Maximal zulässige Wandhöhe. Im Bereich I + D wird eine Wandhöhe von max. 4,75 m festgesetzt.
- 6 WH 6,25 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das 3. Vollgeschos ist als Dachgeschos auszubilden. Maximal zulässige Wandhöhe. Im Bereich II + D wird eine Wandhöhe von max. 6,25 m festgesetzt. Ein Kniestock ist unzulässig. Als Wandhöhe gilt der Abstand von der festgesetzten OK Erdgeschos-Rohfußboden bis zur Schnittlinie von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- 7 E nur Einzelhäuser zulässig
- 8 E+D nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- 9 B Baugrenze

- 7 einzuhaltende Hauptfirstrichtung
- 8 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenbegleitgrün
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a StVO
- 9 Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3 m/40 m.
Innerhalb von Sichtfeldern ist jede Art von Bebauung, Ablagerung von Gegenständen sowie Bepflanzung über 1 m Höhe - gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte - unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von über 2,5 m Höhe.
- 10 zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 11 Umgrenzung der Flächen für Garagen
 Garage
- 12 Uneingefriedete Vorgartenfläche. Die besonders gekennzeichneten Flächen vor den Garagen (Garagenvorplatz) dürfen entlang der Straßenverkehrsfläche nicht eingezäunt werden.
- 13 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- 14 Maximalwert der baulichen Höhenlage, Oberkante Rohfußboden im Erdgeschos, z. B. 693,00 m über NN.
- C Hinweise
 - 1 Zeichnerische Hinweise
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - Flurstücksnummern
 - Vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Baukörperordnung
 - Abzubrechende Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - 2 Anlagen der Energieversorgung
 - zu verkabelnde Freileitung
 - Umformstation
 - Kabelverteiler
 - 3 Textliche Hinweise

Die Höhenlage ist im Eingabeplan mit dem Bauwerk darzustellen. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

Es besteht kein Altlastenverdacht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem einzuleiten. Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Sickerschächte sind gem. DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV Arbeitsblatt A 138 auszubilden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist durch einen Sickersversuch nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter M 1:1.000
SW 11-24.19
SW 11-24.20

Maßstabnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.

Planfertiger: München, den 19.11.96
i.A. Wulf
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Denklingen, den 21.11.96
Wendel Schürig
(Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Denklingen am 22.8.96 gefaßt und am 28.8.96 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.8.96 hat in der Zeit vom 22.8.96 bis 6.9.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 22.8.96 hat in der Zeit vom 22.8.96 bis 6.9.96 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Denklingen am 9.9.96 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 9.9.96 hat in der Zeit vom 22.9.96 bis 22.10.96 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.96 wurde vom Gemeinderat Denklingen am 5.11.96 gefaßt (§ 10 BauGB).
 2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 5.11.96 wurde mit Schreiben der Gemeinde Denklingen vom 21.11.96 an das Landratsamt Landsberg a. Lech eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 29.11.96, Az.: 640/96, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 21.01.1997; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 5.11.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).
- Denklingen, den 21.11.96
Wendel Schürig
(Erster Bürgermeister)
- Denklingen, den 21.11.1997
Wendel Schürig
(Erster Bürgermeister)